

საქმე № 330310018002665834

საქმე №33/2283-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატა

მოსამართლე - ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ე-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - კ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის
დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის
გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილებით ე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

2.1.1. 2014 წლის 29 სექტემბერს მ-----ა (გამყიდველი) და ე-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ე-----მა იყიდა მ-----ის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ო----- შესახვევი N3-ში მდებარე უძრავი ნივთი, კერძოდ: შენობა-ნაგებობები (გარდა შენობა-ნაგებობისა ფართით 86,87 კვ.მ, ფართით 33,62 კვ.მ, ფართით 46,1 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო, ს/კ 01.18.03.072.0--). ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 1200 აშშ დოლარად.

2.1.2. მ-----ის 2015 წლის 6 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ ე-----ი ფლობს და უვლის ო----- N3-ში მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

გ-----ის 2015 წლის 7 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ 1970 წლიდან ე-----ი ფლობს და უვლის ო----- N3-ში მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

თ-----ის 2016 წლის 9 ივლისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ ე-----ი ფლობს და უვლის ო----- N3-ში მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

ა-----ს 2016 წლის 20 ივლისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ ე-----ი ფლობს და უვლის ო----- N3-ში მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

2.1.3. 2016 წლის 8 იანვარს ე-----მა N14/226 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ო----- შესახვ. I, N3-ში მისი საკუთრების უფლების აღიარება.

2.1.4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 30

მაისის N5-- ოქმის 68-ე საკითხით, გადაიდო ე-----ის 2016 წლის 8 იანვრის განცხადების განხილვა, მომიჯნავე მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობების წარმოდგენის მიზნით.

ე-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარადგინა თ-----სა და ა-----ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობები.

2.1.5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 15 სექტემბრის N5-- ოქმის 23-ე საკითხით, ე-----ის 2016 წლის 8 იანვრის განცხადების განხილვა გადაიდო, ტექტიუროდან ინფორმაციის გამოთხოვნის მიზნით, კერძოდ: რამდენი უძრავი ნივთია აღრიცხული ო----- N3-ზე და თუ აღრიცხულია, მათ ცნობა-დახასიათება საინვენტარიზაციო გეგმასთან ერთად.

2016 წლის 6 ოქტომბერს ე-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა- დახასიათება.

2.1.6. საჯარო რეესტრიდან 2016 წლის 6 სექტემბრის ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, შესახვევი ორპირი, N3, ს/კ 01.18.03.072.0--, დაზუსტებული ფართი 185 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2016 წლის 15 სექტემბრიდან აღრიცხულია გ-----ის, ე-----ისა და მ-----ის საკუთრებად. კერძოდ, ე-----ის საკუთრებაშია: შენობა ნაგებობები (გარდა შენობა-ნაგებობებისა ფართით 40.50 კვ.მ, ფართით 46,37 კვ.მ, ფართით 37,07 კვ.მ და ფართით 46.1 კვ.მ) და სხვენის ნაწილი შენობა N2-ში 43.40 კვ.მ.

2.1.7. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 17 ნოემბრის N5-- ოქმის მე-12 საკითხით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი გადაიდო მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარდგენამდე, ვინაიდან ე-----ის მხრიდან არ იქნა წარდგენილი მოთხოვნილი დოკუმენტაცია.

2.1.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 20 იანვარს

მომზადებული ინფორმაციის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარმოდგენილია საარქივო მასალა, მისამართით: თბილისი, ო----- შესახვევი N3 (ს/ნ 0-----). მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა შესაბამის გრაფაში მითითებულია: ვ-----ვა და შ-----ი.

2.1.9. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 2 თებერვლის N5-- ოქმის მე-10 საკითხით უარი ეთქვა ე-----ს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ო----- ქ. შესახვევი I, N3-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

2.1.10. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 22 თებერვლის N1/4--- განკარგულებით ე-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ 78 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ო----- ქ. შესახვევი I, N3 ის მიმდებარედ, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

2.1.11. 2017 წლის 21 ივნისს ე-----მა N7197 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისი მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ო----- შესახვ. I, N3-ში მისი საკუთრების უფლების აღიარება.

2.1.12. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 ივლისის N6-- განკარგულებით უარი ეთქვა ე-----ს მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ო----- ქ. შესახვევი N3-ის მიმდებარედ 78 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

2.1.13. გ-----ა და მ-----ის 2018 წლის 23 იანვრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ 1972 წელს მათმა მშობლებმა იყიდეს ბინა და გადავიდნენ

საცხოვრებლად ქ. თბილისში, ო----- შესახ. N3-ში. აღნიშნულ მისამართზე მათი ოჯახის გადასვლამდე აღნიშნულ მისამართზე უკვე ცხოვრობდა ე-----ი. მათი ბავშვობის და მოზარდობის წლებიდან ე-----ი და მათი ოჯახი უკვე ცხოვრობდა და სარგებლობდა მათი ფართის გასწვრივ შემოღობილი ეზოთი (სადაც ახლაც მდებარეობს ეზოში და სახლში შემოსასვლელი ჭიშკარი) და ამავე ეზოში აშენებული კაპიტალური ოთახით, შენობა-ნაგებობებით. ასევე ადასტურებენ, რომ აღნიშნულ მისამართზე ე-----ის სარგებლობაში არსებული შემოღობილი ეზო და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა არ შეცვლილა 1972 წლიდან.

2.1.14. შპს „----- 2015-ის“ 2018 წლის 23 იანვრის ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისი, ო----- შესახვევი N3-ის (ს/კ 01.18.03.072.0--) მიმდებარედ არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე (108 კვ.მ), 45,97 მ² ფართზე განთავსებული დასაკანონებელი საცხოვრებელი შენობის ბეტონის საძირკველის მიწისზედა ნაწილზე და შენობის მზიდ კედლებზე აღინიშნება წლების მანძილზე განვითარებული დეფორმაციები, ეროზიული დაზიანებები, ჩაწყვეტები, ბზარწარმონაქმნები და სხვადასხვა სახის მრავლობითი დეფექტები, რაც აშკარად მიანიშნებს შენობის ხანდაზმულობაზე. ჩატარებული კვლევის და დამკვეთის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დგინდება, რომ ე-----ი ზემოხსენებულ ტერიტორიას და მასზე განლაგებულ დასაკანონებელ საცხოვრებელ სახლს ფლობს დაახლოებით 1970 წლიდან დღემდე.

2.1.15. 2018 წლის 19 თებერვალს ე-----მა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე ქ. თბილისში, ო----- შესახვევი N3 საერთო ფართობი 185 კვ.მ (ს.კ. 01.18.03.072.0--) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი 108 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარება.

2.1.16. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 მაისის N6-- ოქმის მე-13 საკითხით, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ო----- შესახ. N3-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა ე-----ს, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1).

2.1.17. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს N1--- განკარგულებით უარი ეთქვა ე-----ს მიწის ნაკვეთზე (ქ.

თბილისი, შესახვევი ორპირი, N3, საერთო ფართობი 185 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

3. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს N1--- განკარგულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო

საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსილებებს.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 19 თებერვალს ე-----მა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე ქ. თბილისში, ო----- შესახვევი N3 საერთო ფართობი 185 კვ.მ (ს.კ. 01.18.03.072.0--) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი 108 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს - ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული

სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის

მე-5, მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლომ დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერიის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს

საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს N1--- განკარგულებით უარი ეთქვა ე-----ს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე ქ. თბილისში, ო----- შესახვევი N3 საერთო ფართობი 185 კვ.მ., ს.კ. 01.18.03.072.0--) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (საერთო ფართობი 108 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1), რის შესაბამისადაც კომისია მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს შეფასება მისცეს განმცხადებლის მიერ დამატებით წარმოდგენილ დოკუმენტებს და იმსჯელოს ე-----ის მიერ მოთხოვნილი მისწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტთან დაკავშირებით, რამდენადაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტისა და მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას

ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული;

ბ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა; ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები; ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი; თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები; ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, წყალარინების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; კ) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები; ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებულია სახელმწიფო ქონება, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ექვემდებარება პრივატიზებას; მ) სასაფლაო და პანთეონი; ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები; ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სანიტარიული და დაცვითი ზონები.

სასამართლომ დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთით და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ განეკუთვნება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთების კატეგორიას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (მათ შორის საკადასტრო აზომვითი ნახაზების, ორთო-ფოტოების, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და სხვა) ურთირეთშეჯერებისა და ანალიზის საფუძველზე დასტურდება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1) და ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-2), აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ„ ქვეპუნქტის თანახმად გამორიცხავს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული გარემოება მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს (უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ე-----ის ფლობის ფაქტთან მიმართებით) რადგანაც მათ მნიშვნელობა ექნებოდათ მაშინ, თუკი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია დაქვემდებარებოდა საკუთრების უფლებით აღიარებას, მოცემულ შემთხვევაში კი, ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო განკარგულება მიღებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული

პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ" N376 დადგენილების მოთხოვნათა სრული დაცვით, აღნიშნული საფუძვლით არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქმეზე დადგენილი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს მითითებული ნორმის მოთხოვნათა დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტი მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უდაოდ ის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მითითებულია "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის "ნ" პუნქტი და მიუთითებს მის მიერ წარმოდგენილ 2019 წლის 12 ივნისს N 1----- წერილზე რომლითაც მოთხოვნილია აღნიშნული

ნორმის განმარტება.

აპელანტი განმარტავს, რომ წერილით მიმართა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანულ განვითარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვა დასკვნა იმის შესახებ, შესაძლებელია თუ არა ქ.თბილისში, ო----- შეს.N3 მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია და ასევე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთი შედის თუ არა სანიტარულ და დაცვის ზონაში. აპელანტი განმარტავს, რომ მას არანაირი საშუალება არ ქონდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში პროცესის მიმდინარეობისას წარედგინა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტები, რითაც დადასტურებოდა ის ფაქტი, რომ 2008 წლიდან 2019 წლის ჩათვლით აღიარების კომისიის მიერ დაკანონებულია უამრავი უძრავი ქონება ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1), რაზედაც მას კომისიამ უთხრა უარი.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

5.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის

სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.2. სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას მიიჩნევს მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების სწორი გამოყენებისა და განმარტების საფუძველზე მიღებულად, მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანის პროცესში არ დაურღვევია კანონი, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით დადგენილ საფუძველებს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე გამოკვლეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 მაისის N6-- ოქმის მე-13 საკითხით, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ო----- შესახვ. N3-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა ე-----ს, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს N1--- განკარგულებით უარი ეთქვა ე-----ს მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, შესახვევი ორპირი, N3, საერთო ფართობი 185 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს N1--- განკარგულების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერების საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა შეფასდეს გააჩნდა თუ არა მოპასუხეს მოსარჩელისათვის მის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკანონმდებლო ნორმიდან გამომდინარე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ერთ-ერთ მთავარ პირობას წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ფიზიკური პირი მიწის ნაკვეთს უნდა ფლობდეს კანონის ამოქმედებამდე. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ ასაღიარებელ კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთს ფლობა და სარგებლობა არ წარმოადგენს განხილვის საგანს, ვინაიდან აღნიშნული არც გამხდარა აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი, თუმცა არსებობს რიგი გარემოებები რაც გამორიცხავს მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს N1--- განკარგულებით უარი ეთქვა ე-----ს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე ქ. თბილისში, ო----- შესახვევი N3 საერთო ფართობი 185 კვ.მ., ს.კ. 01.18.03.072.0--) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (საერთო ფართობი 108 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1), რის შესაბამისადაც კომისია მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს შეფასება მისცეს განმცხადებლის

მიერ დამატებით წარმოდგენილ დოკუმენტებს და იმსჯელოს ე-----ის მიერ მოთხოვნილი მისწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტთან დაკავშირებით, რამდენადაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტისა და მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა)მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული; ბ)თვითნებურად დაკავებული. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა; ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები; ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი; თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-

დაცვითი ზონები; ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, წყალარინების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; კ) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები; ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ექვემდებარება პრივატიზებას; მ) სასაფლაო და პანთეონი; ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები; ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სანიტარიული და დაცვითი ზონები.

სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის არგუმენტაციას და ყურადღებას მიაქცევს იმ საკანონდებლო დანაწესზე, რომლითაც განისაზღვრა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთით და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ განეკუთვნება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთების კატეგორიას.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (მათ შორის საკადასტრო აზომვითი ნახაზების, ორთო-ფოტოების, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და სხვა) ურთირეთშეჯერებისა და ანალიზის საფუძველზე დასტურდება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1) და ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-2), აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გამორიცხავს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე

საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული გარემოება მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს (უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ე-----ის ფლობის ფაქტთან მიმართებით) რადგანაც მათ მნიშვნელობა ექნებოდათ მაშინ, თუკი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია დაქვემდებარებოდა საკუთრების უფლებით აღიარებას, მოცემულ შემთხვევაში კი, ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია.

სააპელაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს აპელანტის მიერ საქმის ზეპირი განხილვისას გამოთქმულ მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მათ მეზობლებს, ანალოგიურ ტერიტორიაზე უღიარა საკუთრება კომისიამ და საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევებში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს შემდეგს: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით აღიარებული კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გამომდინარეობს საქართველოს კონსტიტუციის აღიარებული ყველა ადამიანის დაბადებით თავისუფლებისა და კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპიდან. კანონის წინაშე თანასწორობა, ერთი მხრივ, საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული კონკრეტული უფლებაა, ხოლო მეორე მხრივ, ფუნდამენტური სამართლებრივი პრინციპია, რომელიც განსაზღვრავს ძირითადი უფლებებით სარგებლობის ზოგად წესს, უზრუნველყოფს უფლება - თავისუფლებათა განხორციელებას დისკრიმინაციის გარეშე და იცავს ადამიანს უთანასწორო მოპყრობისაგან. კანონის წინაშე თანასწორობის ეს ზოგადი დებულება გულისხმობს სახელმწიფო აპარატის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას, დაუშვებელია ადმინისტრაციული პროცესის მონაწილე პირთა, იქნება ეს ფიზიკური თუ იურიდიული პირი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, რა თქმა უნდა თავისთავად ვერ ჩაითვლება კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევად; ამ მოთხოვნის დარღვევა სახეზეა მაშინ, როდესაც იკვეთება ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ - ერთი მხარის შეზღუდვის ან მისთვის უპირატესობის მინიჭების გონივრული, საქმის არსიდან გამომდინარე საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს სახელმწიფო

ადმინისტრაციის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას და არსებითად იდენტური საქმის გარემოებების თვითნებურად არათანაბრად შეფასებისა და აქედან გამომდინარე, უკანონო გადაწყვეტილების მიღების დაუშვებლობას. ეს პრინციპი გულისხმობს თანასწორობას კანონიერებაში და არა **უკანონობაში**. ამდენად, მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება ვერ იმოქმედებს მოსარჩელის მიმართ და ვერ გახდება ამ საფუძვლით მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გასაჩივრებული - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

6. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც აპელანტის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელი და ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ნანა დარასელია