



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 სექტემბერი, 2019 წელი

თბილისი

ქ.

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - დიანა ფარქოსაძე
სხდომის მდივანი - თამთა კაკიაშვილი

მოსარჩელე - ე-----

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ს-----ე

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

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1--- განკარგულება, რომლითაც ე-----
—ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, დ-----
-----.) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე;

1.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ე-----

-----ისთვის მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, დ-----
-----.) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, წარდგენილი
აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა
არ ცნო სასარჩელო მოთხოვნა, დაეთანხმა შესაგებელში მითითებულ გარემოებებს
და აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული
დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ე-----მა 2017 წლის 20 ოქტომბერს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში, წარდგენილი
საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა ქ. თბილისი, დ-----
----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ე-----ის 2017 წლის 20 ოქტომბრის განცხადება (ს.ფ. 84);
- საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 85-86);
- შემოვლის ფურცელი (ს.ფ. 83).

3.2. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური
და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების
სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ე-----ის მიერ
წარდგენილი, ასევე, სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია ქალაქ
თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაიგზავნა 2017 წლის 6
ნოემბერს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 31 ოქტომბრის №6-----
სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, ელექტრონული საკადასტრო რუკის
მონაცემებით, №8----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის
ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 2017 წლის 23 ოქტომბრის
მდგომარეობით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. ამასთან,
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ,
გარდაბნის რაიონის ლილოს მევენახეობის მეურნეობის 1990 წლის
მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი აღრიცხული იყო

სამხედრო ნაწილის მიწებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ნოემბრის წერილი (ს.ფ. 80);
- განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 79);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 31 ოქტომბრის №6----- სამსახურებრივი ბარათი (ს.ფ. 81).

3.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 24 სექტემბრის №6----- წერილის თანახმად, სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განიხილა დ-----
----- მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და დადგინდა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სასოფლო-სამეურნეო ზონაში (სოფზ), რომელზეც ვრცელდება ასაფრენი ზოლის სპეციალური შეზღუდვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 24 სექტემბრის №6----- წერილი (ს.ფ. 74).

3.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2018 წლის 4 ოქტომბრის სხდომაზე მე-3 საკითხად განიხილა ე-----ის განცხადება. კომისიის წევრებმა ე-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით აღნიშნეს, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას. მითითებული გარემოების გათვალისწინებით, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, განმცხადებელს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის (მისამართი - ქ. თბილისი, დ-----, დროებითი საკადასტრო კოდი: 8-----) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე კომისიის მიერ ეთქვა უარი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1--- განკარგულებით ე-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, დ-----,00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას,

ვინაიდან იგი თავისი მდებარეობით და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 4 ოქტომბრის სხდომის №683 ოქმი (ს.ფ. 63-72);
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1--- განკარგულება (ს.ფ. 61-62).

3.5. სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით, თ-----მა და ა-----
---მა, როგორც ე-----ის მეზობლებმა დაადასტურეს და თანხმობა განაცხადეს მასზედ, რომ ე----- გასული საუკუნის ოთხმოცდანი წლებიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით, მდებარე მისამართზე: ქ-----

-----ის მიმდებარედ, ფართით 26 კვ.მ., უძრავი ქონება არ არის სადავო და არ არიან წინააღმდეგნი ე-----მა უძრავ ქონებას გაუკეთოს ლეგალიზაცია, კანონმდებლობის შესაბამისად დაიკანონოს და გაიფორმოს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება, რეგ. №1----- (ს.ფ. 29).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ე-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. ნორმატიული აქტები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1--- განკარგულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან. ამასთან, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს ის დოკუმენტი, რომლის გამოცემის დავალებასაც ითხოვს მოსარჩელეს და რომლითაც განხორციელდება უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, დ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს მთავრობის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებაზე, რომლითაც დამტკიცდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“. აღნიშნული 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 უფლება-მოვალეობებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მესამე პუნქტების შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე 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 ამ კანონით დადგენილი წესით. კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით. აღნიშნული განმტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 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-5 მუხლითაც.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს მთავრობის 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 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები.

ამასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში განმარტებულია, რომ 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 სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით „საკუთრების უფლების აღიარება“ განმარტებულია, როგორც ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით

გადაცემა; ხოლო „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, „დაინტერესებული პირი“ ეს არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად 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 მართლზომიერ 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 მართლზომიერად 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.

ამდენად, მითითებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე უფლებამოსილი კომისიის მიერ ხორციელდება თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება, რა დროსაც კომისია ვალდებულია, გამოიკვლიოს ფაქტობრივი გარემოებები და დაადგინოს, არსებობს თუ არა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელი კანონში მოცემული წინაპირობები.

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მითითებული დანაწესები თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელობას ანიჭებს ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტს, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების გათვალისწინებით. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. მფლობელობა კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამგვარად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე - არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი

აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტიდან.

6.3. სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

ამასთან, როგორც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 პუნქტის, ასევე, 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-16 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

ამდენად, მითითებული ნორმები საკითხის განმხილველ ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში შესაბამის კომისიას) ავალდებულებს გადაწყვეტილების მიღებისას შეისწავლოს როგორც წარდგენილი დოკუმენტები, ასევე, გათვალისწინოს საკუთრების უფლების აღიარების შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მასალებით დადგენილ გარემოებებს წარმოადგენს, რომ ე-----მა 2017 წლის 20 ოქტომბერს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა ქ. თბილისი, დ----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო

მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, ე-----ის მიერ წარდგენილი, ასევე, სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია განსახილველად გადაგზავნა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში, 2017 წლის 6 ნოემბერს.

ასევე დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ შეისწავლა საკითხი და კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1--- განკარგულებით ე-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, დ----- .00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, ვინაიდან იგი თავისი მდებარეობით და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 24 სექტემბრის №6----- წერილზე, რომლის თანახმად, სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განიხილა დიდი ღ-----. მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და დაადგინა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სასოფლო-სამეურნეო ზონაში (სოფზ), რომელზეც ვრცელდება ასაფრენი ზოლის სპეციალური შეზღუდვა.

ამდენად, სასამართლო ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას განსახილველ საკითხთან მიმართებაში და აღნიშნავს, რომ კანონმდებელი კომისიას იმპერატიულად უწესებს საკითხის განხილვისას გაითვალისწინოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობები, ამასთან, უფლებამოსილი ორგანოს მითითებით, მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სპეციალური შეზღუდვა. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მოსარჩელეს მართებულად უთხრა უარი კონკრეტული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რამდენადაც გადაწყვეტილება მიიღო კანონმდებლობით განსაზღვრული

მოთხოვნების დაცვით. ამასთან, საგულისხმოა ისიც, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება იდენტურ შემთხვევაში (რაც გულისხმობს იდენტურ განაშენიანებაში იდენტური კონფიგურაციისა და ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე), კონკრეტული პირის საკუთრების უფლების აღიარების ფაქტი, რაც გამორიცხავს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო საკითხის განხილვისას თანასწორობის პრინციპის დარღვევას.

6.4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ე-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, სასარჩლო მოთხოვნები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1---განკარგულების ბათილად ცნობისა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებასთან დაკავშირებით მოკლებულია საფუძველს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-3, მე-4, მე-9, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი - თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარების დღიდან, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მისამართი - თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კილომეტრი, №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

დიანა ფარქოსაძე