



## გ ა დ ა მ ნ ი ს ტ რ ა ტ ი ა

საქართველოს სახელით

26 სექტემბერი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

### 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 - გ-----ე**

**წარმომადგენელი - თ-----ე**

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

**წარმომადგენელი - ქ-----ი**

**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 2019 წლის 30 აპრილის №1--- განკარგულება, რომლითაც გ-----ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე;

**1.2.** დაევალოს მოპასუხეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ხ-----ის მიმდებარედ 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

## 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.** გ-----ემ 2017 წლის 12 დეკემბერს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში მოითხოვა ქ. თბილისი, ხ-----ის მიმდებარედ არსებული 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მან მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მეზობლების თანხმობა, ორთოფოტო, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით, ნ-----ემ, ი-----მა და ლ-----ემ დაადასტურეს, რომ მათი მეზობელი გ-----ე ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით - 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, მდებარე: ქ. თბილისი, ხ-----ის მიმდებარედ. ამასთან, ისინი თანხმობას აცხადებენ, რომ გ-----ემ კანონმდებლობის შესაბამისად მოახდინოს ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების დაკანონება/ლეგალიზაცია და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 დეკემბრის №8-----  
- გადაწყვეტილებით წარდგენილი დოკუმენტაცია დაექვემდებარა აღიარების კომისიაში გადაგზავნას, ვინაიდან დაინტერესებულ პირის მიმართ არ დადგინდა მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე.

### სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გ-----ის 2017 წლის 12 დეკემბრის განცხადება (ს.ფ. 16);
- შემოვლის ფურცელი (ს.ფ. 17);
- სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება, რეგ. №1----- (ს.ფ. 19-20);
- ორთოფოტო (ს.ფ. 21);
- საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 22-23);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 25).

**3.2.** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილების გათვალისწინებით, „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 გ-----ის მიერ წარდგენილი, ასევე, სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გადაიგზავნა 2017 წლის 26 დეკემბერს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 დეკემბრის სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, №8----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 2017 წლის 27 ნოემბრის მდგომარეობით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 დეკემბრის წერილი (ს.ფ. 80);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 დეკემბრის №7----- სამსახურებრივი ბარათი (ს.ფ. 83).

**3.3.** 2019 14 მარტს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთი ადგილზე დაათვალიერა. დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი განახლებულია 2 წლის წინ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 14 ნოემბრის №6----- წერილის თანახმად, სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განიხილა ხ-----ის მიმდებარედ 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და დადგინდა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში (რზ-2).

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- კომისიის წევრების ადგილზე დათვალიერების ოქმი და ფოტომასალა (ს.ფ. 72-77);
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 14 ნოემბრის №6----- წერილი (ს.ფ. 78).

**3.4.** ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 30 აპრილის №1--- განკარგულებით უარი ეთქვა გ-----ეს მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ხ-----ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 450 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. ამავე განკარგულების თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის, საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ადგილზე დათვალიერების შედეგად არ დადგინდა გ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის

ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი, კერძოდ, კომისიის მიერ მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგენილ იქნა, რომ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი შენობა №1 (საცხოვრებელი სახლი), რომლის საფუძველზეც განმცხადებელი ითხოვდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, აშენებულია კანონის ამოქმედების შემდეგ. გარდა ამისა, მითითებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა გ-----ის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 30 აპრილის №1--- განკარგულება (ს.ფ. 58-59).

### **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 გ-----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 2019 წლის 30 აპრილის №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 უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ხ-----ის მიმდებარედ 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნება გ-----ის საკუთრების უფლება.

**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 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.

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.

**6.3.** სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5<sup>1</sup> 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-2 პუნქტის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

მითითებული კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; 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; ასევე, ამავე პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოწმის ჩვენებაა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და მთავრობის დადგენილებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამოირიცხავს 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 შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და დადგენილებით 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, საქმეში არსებული მასალებით დადგენილ გარემოებებს წარმოადგენს, რომ გ-----ემ 2017 წლის 12 დეკემბერს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მეზობლების თანხმობის, ორთოფოტოს, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში მოითხოვა ქ. თბილისი, ხ-----ის მიმდებარედ არსებული 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, 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, გ-----ის მიერ წარდგენილი, ასევე, სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია განსახილველად გადააგზავნა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში, 2017 წლის 26 დეკემბერს.

სასამართლო, ასევე, დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ განსახილველი საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის გარდა განახორციელა სალევალიზაციო ობიექტის ადგილზე დათვალიერება და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად მიიღო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ

მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 30 აპრილის №1--- განკარგულება. მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ხ-----ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 450 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ მხარის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლი აშენებულია კანონის ამოქმედების შემდეგ, ხოლო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა გ-----ის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის ზემოხსენებული 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 მომენტისათვის.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ადგილზე დათვალიერების ოქმზე, რომლის მიხედვითაც საცხოვრებელი სახლი, რომელიც განთავსებულია სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთზე, განახლებულია 2 წლის წინ და ასევე, 2017 წლის 12 დეკემბერს სანოტარო წესით დამოწმებულ განცხადებაზე, რომლითაც ნ-----ემ, ი-----მა და ლ-----ემ დაადასტურეს, რომ მათი მეზობელი გ-----ე ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით - 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, მდებარე: ქ. თბილისი, ხ-----ის მიმდებარედ. ამასთან, ისინი თანხმობას აცხადებენ, რომ გ-----ემ კანონმდებლობის შესაბამისად მოახდინოს უძრავი ქონების დაკანონება/ლეგალიზაცია და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამდენად, მითითებული დოკუმენტებით დგინდება მხოლოდ მოსარჩელის მიერ სადავო უძრავი ნივთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, კონკრეტული პერიოდის მითითების გარეშე. საწინააღმდეგო გარემოება არ დგინდება არც ორთოფოტოთი. შესაბამისად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და აღნიშნავს, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერებით არ დგინდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე გ-----ის მიერ სალგალიზაციო ობიექტის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი. ასევე, დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ უშუალოდ მის დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ გ-----ეს არ გააჩნია მართლზომიერ სარგებლობაში ან საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რაც გამორიცხავდა წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ ფართზე, საკუთრების უფლების აღიარებას.

**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 60<sup>1</sup> 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.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს

გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> 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, ვინაიდან საქმეში არსებული მასალების ურთიერთშეჯერებით არ დგინდება კონკრეტულ პერიოდამდე მოსარჩელის მიერ მის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობა/სარგებლობის ფაქტი. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, სასარჩელო მოთხოვნები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 30 აპრილის №1---განკარგულების ბათილად ცნობისა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ დაკავშირებით მოკლებულია საფუძველს.

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელოზე 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. გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელოზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა - 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**