გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/1302-19 8 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ანა ჩხეტია
სხდომის მდივანი გიორგი ჩიქოვანი

მოსარჩელე - ი----------ე
წარმომადგენელი - გ---------ია
მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - ქ----------ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 11 იანვრის N-- განკარგულება და მოპასუხეს დაევალოს, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქალაქ თბილისში, გ----------ძის ქუჩა N5-ის მიმდებარე 789 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ი----------ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2017 წლის 14 დეკემბერს ი----------ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, გ----------ძის ქუჩა N5-ის მიმდებარე 789 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის მიმართვით ი----------ის განცხადება და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები განსახილველად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაეგზავნა.

მტკიცებულება: განცხადება, საკადასტრო ანაზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 45, 49-50), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვა (ს.ფ. 44).

3.2. ი----------ის მოთხოვნაზე ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს მიმართა. პასუხად, აღნიშნული სამსახურის 2018 წლის 21 ნოემბრის წერილით კომისიას ეცნობა, რომ ი----------ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო საცხოვრებელ ზონაში (სზ).

მტკიცებულება: წერილი (ს.ფ. 86).

3.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 6 დეკემბრის სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი N688) და მის საფუძველზე 2019 წლის 11 იანვარს გამოტანილი N-- განკარგულებით ი----------ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, გ----------ძის ქუჩა N5-ის მიმდებარე 789 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმაზე მითითებით, რომ არ დასტურდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

მტკიცებულება: სხდომის ოქმი (ს.ფ. 74-83), განკარგულება (ს.ფ. 84-85).

3.4. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰქონდა საფუძველი, დაედგინა ქალაქ თბილისში, გ----------ძის ქუჩა N5-ის მიმდებარე 789 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ი----------ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე - 2007 წლის ივლისამდე.

მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დასადასტურებლად საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიას წარედგინა:
- განსახილველი მიწის ნაკვეთის კოორდინატების ამსახველი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 49-50);
- საკადასტრო გეგმა ორთოფოტოზე (ს.ფ.58);
- ფოტოსურათები (ს.ფ. 59-73);
- მოწმეების ზ----------ის, ლ----------ისა და გ----------ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება, რომლის მიხედვით, ი----------ე 1986 წლიდან ფლობს განსახილველ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ ნაგებობას (ს.ფ. 48);
- 1994 წელს დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე 0,026 ჰა მიწის ნაკვეთის ლ----------ისათვის იჯარით გადაცემის თაობაზე აქტი, ხელშეკრულება (ს.ფ. 52, 53) და 1995 წელს შ----------ის მიერ მიწის საიჯარო გადასახადის გადახდის ქვითარი (ს.ფ. 51).

2005 და 2010 წლების მდგომარეობის ამსახველი აეროფოტოგადაღების მონაცემების მიხედვით, ი----------ის მიერ მითითებულ მიწის ნაკავეთზე არ შეინიშნება არც შენობა-ნაგებობა, არც შემოღობვა და არც მფლობელობაზე მეტყველი სხვა ნიშანი (ორთოფოტოები - ს.ფ. 113, 114).

ამდენად, მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობით დაკავების მტკიცებისას დაინტერესებულ პირი ემყარება მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებას, გამოსაკვლევი პერიოდიდან გასული ხანგრძლივი დროის გათვალისწინებით კი, მხოლოდ მოწმეების ჩვენებები ვერ მიიჩნევა კონკრეტულ დროს მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტის დასადგენად უტყუარ მტკიცებულებებად, მით უმეტეს ისეთ პირობებში, როცა 2005 და 2010 წლების ორთოფოტოები მოწმეთა ჩვენების საწინააღმდეგო მონაცემებს ასახავს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და

მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), რომელიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60[1] მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 11 იანვრის N-- განკარგულების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონმა (მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს) კერძო პირების მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობა და მისი რეალიზების ძირითადი პირობები დაადგინა.

დასახელებული კანონის მიხედვით, 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 („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლი, 7[6] მუხლი).

ამავე კანონით, მისი მიზნებისათვის, განისაზღვრა, თუ რა მიიჩნევა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად და ვინ წარმოადგენს მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე უფლებამოსილ, დაინტერესებულ პირს. კერძოდ:

- თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე 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 მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (მართლზომიერი მფლობელობა)(კანონის მე-2 მუხლის ,,გ” პუნქტი);
- დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, 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), 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 (კანონის მე-2 მუხლის ,,ე” პუნქტი).

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასასაბუთებლად კომპეტენტური კომისიისათვის დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით მიმართვისას კანონი შემდეგი დოკუმენტების წარდგენის საჭიროებას ითვალისწინებს:
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 („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5[1]-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 პუნქტები).

ამავე კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას კომისიამ უნდა გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5[1]-ე მუხლის მე-2 პუნქტი).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5[1]-ე მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

დასახელებული ნორმებიდან და დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება რა ირმა მშვენერაძის მიერ თბილისში, გ----------ძის ქუჩა N5-ის მიმდებარე 789 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე - 2007 წლის ივლისამდე, სადავო გადაწყვეტილებით მართლზომიერად იქნა უარყოფილი მისი მოთხოვნა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და არ არსებობს შესაბამისი აქტის ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის სხვა სახის აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება მოსარჩელეს შესრულებული აქვს სარჩელის წარდგენის ეტაპზე - საქმეს ერთვის 100 ლარის ოდენობით ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ს.ფ. 23-24).

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი----------ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე **ანა ჩხეტია**