

[← უკან](#)[«წინა შედეგი»](#)

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ბს-129(კ-21)	კატეგორია	მიწის კანონმდებლობიდან გამომდინარე
თარიღი	14/04/2022	სახეობა	
შედეგი	გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება	დავის საგანი	ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

საქმე №ბს-129(კ-21)

14 აპრილი, 2022 წელი
თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:

გიორგი გოგიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქეთევან ცინცაძე, ნუგზარ სხირტლაძე

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

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

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ტ. გ-ე

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

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 სექტემბრის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება

აღწერილობითი ნაწილი:

ტ. გ-ემ 2019 წლის 10 მაისს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და „საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ამავე კომისიის 2019 წლის 11 თებერვლის № 214 განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე, კომისიისთვის, ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. № 27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ტ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

სარჩელის თანახმად, ტ. გ-ე მრავალი წელია ფლობს და სარგებლობს ქალაქ თბილისში, ...ის № 27-ში მდებარე 382 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით, რომელიც მისი კუთვნილი, 1995 წელს შეძენილი 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების მომიჯნავედ მდებარეობს. 2015 წელს ქალაქ თბილისის საკრებულომ ტ. გ-ის მოთხოვნა დააკმაყოფილა და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაწილი (185 კვ.მ.) უღიარა, თუმცა დანარჩენი ნაწილის (182 კვ.მ.) აღიარება თავად არ მოუთხოვია

შესაბამისი ღირებულების გადახდის საშუალების არქონის გამო. მოსარჩელისგე აღნიშნით, მიტაცებული მიწის დაკანონებაზე გარკვეული შედეგების გავრცელების გამო, 2017 წელს განცხადებით კვლავ მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ მიზეზით, რომ მოსარჩელეს თავის დროზე ორივე ნაკვეთზე უფლების აღიარება არ მოუთხოვია, ასევე, არ დაგინდებოდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ აღიარების კომისიამ დაუსაბუთებლად უთხრა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რის გამოც მან სადავო აქტის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ტ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი „ტ. გ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 11 თებერვლის №214 განკარგულება და ადმინისტრაციული ორგანოს დაივალა, კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, ქალაქ თბილისში, ...ის № 27-ის მიმდებარედ არსებულ 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ტ. გ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ტ. გ-ემ 2014 წლის 23 ივნისს განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა № 27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული, №... საკადასტრო კოდის მქონე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე - 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონება მოითხოვა. კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (თბილისი, ...ის ქ. № 27-ის მიმდებარედ) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია (სასყიდლიანი) და როგორც საკუთრების მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლება ეიდარა ტ. გ-ის. აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და მის შესაბამისად გაცემული საკუთრების უფლების მოქმედების საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. № 27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, № ... საკადასტრო კოდით, დარეგისტრირდა ტ. გ-ის საკუთრებად.

ტ. გ-ემ 2017 წლის 19 სექტემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. № 27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდის მქონე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 ოქტომბერს ტ. გ-ის განცხადება მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები განსახილველად გადაეცაგა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 11 თებერვლის № 214 განკარგულებით, ტ. გ-ის უარი უთხრა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქალაქ თბილისი, ...ის ქ. № 27-ის მიმდებარედ 182.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უფლებალღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არარსებობისა და ამავდროულად, მიწის კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების დაუდასტურებლობის საფუძველზე.

საქმეზე დართული საკადასტრო გეგმებისა და ორთოფოტოგების მიხედვით, დადასტურებულია, რომ 2005 და 2010 წლების მდგომარეობით, №... საკადასტრო ერთეულის ჩრდილოეთით მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი (სადავო მიწის ნაკვეთი) წარმოადგენს საჯარო რეესტრში აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეულ, დაურეგისტრირებელ ერთიან სივრცეს.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და მიიჩნია, რომ სადავო აქტი გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. სასამართლომ განმარტა, რომ დასახელებული კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო 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 მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან №... საკადასტრო ერთეულის ჩრდილოეთით მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საჯარო რეესტრში აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეულ

დაურეგისტრირებელ ერთიან სივრცეს, შესაბამისად, ამ მიწის ნაკვეთის ნაწილის № ... საკადასტრო ერთეულის მესაკუთრის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი შესაძლებელია შეფასდეს იმის მტკიცებულებად, რომ იგივე მესაკუთრემ თვითნებურად დაიკავა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მეორე ნაწილიც, თუ № ... მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრეთა უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ფაქტობრივად არსებული მონაცემები სხვაგვარ დასაჯნას არ განაპირობებს. შესაბამისად, ჯ. გ-ის განცხადების განხილვისას საქმის გარეობების ყოველმხრივ გამოკვლევისათვის არსებობს № ... მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრების უფლებრივი მდგომარეობისა და ჯ. გ-ის მოთხოვნაზე № ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრის პოზიციის გამოკვლევისა და შეფასების საჭიროება, ასევე, დასადაგნ გარემოებებთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირისაგან განმარტებებისა და დამატებითი მტკიცებულებების (როგორცაა განსახილველი მიწის ნაკვეთის მეზობელი ნაკვეთების მესაკუთრეთა პოზიციებიან/და სხვა) მოთხოვნის შესაძლებლობა, რასაც ადგილი არ ჰქონია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ჯ. გ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სათანადოდ გამოკვლია საქმის გარემოებები და გამოცემა შესაბამისი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უკვლეულად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით, აღნიშნა, რომ კომისიის მიერ დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 96-ე მუხლის მოთხოვნები. კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ სასაზღვრო მიჯნის არარსებობაზე მითითება არ წარმოადგენდა პირის მიერ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის გამომრიცხველ საკმარის გარემოებას, რადგან კანონით დადგენილი წესით შეგროვებული მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე უნდა დადგინდეს მოსარჩელის ან მისი მემკვიდრეობის მიერ უფლებასაღიარებელის მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი (ნაკვეთის შემოსაზღვრა, საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან გაერთიანება, მოვლა, კულტურული ხე-მცენარეების დარგვა, უძრავი შენობა-ნაგებობის განთავსება, სხვადასხვა დანიშნულების საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელის არსებობა და სხვა), ასევე პირის განზრახვა, კერძოდ განმცხადებლის მიერ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავება მიზნად ისახავდა მასზე, როგორც საკუთარზე ფაქტობრივი ბატონობის მოპოვებას ამ უფლების შემდგომში საკუთრებად ტრანსფორმირების მიზნით, თუ ეს იყო დროებითი ხასიათის მოქმედება, რაც საჭიროების გავლის შემდეგ მიწის ნაკვეთის მიტოვებაში გამოიხატებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება მასზე, რომ ჯ. გ-ის განცხადების განხილვისას არსებობდა № ... მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრების უფლებრივი მდგომარეობისა და ჯ. გ-ის მოთხოვნაზე № ... მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრის პოზიციის გამოკვლევისა და შეფასების საჭიროება, ასევე, დასადაგნ გარემოებებთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირისაგან განმარტებებისა და დამატებითი მტკიცებულებების (როგორცაა განსახილველი მიწის ნაკვეთის მეზობელი ნაკვეთების მესაკუთრეთა პოზიციები ან/და სხვა) მოთხოვნის შესაძლებლობა, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნავს, რომ ამ კანონის მიზნებისათვის, თვითნებურად დაკავებული მიწის ქვეშ მოთავსება ორგანო კარგორის მიწა: 1) მიწის ნაკვეთი, რომელზეც კანონის ამოქმედებამდე და საკითხის განხილვის დროისთვის განთავსებულია კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების კაპიტალური შენობა (აშენებული); 2) საკუთრებაში ან მართლობით მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე). მოცემულ შემთხვევაში, ჯ. გ-ი საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. როგორც უკვე აღინიშნა, აუცილებელია, რომ განმცხადებლის დასახილველი კანონის ამოქმედებამდე - 2007 წლამდე გააჩნდეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების/მართლობითი მფლობელობის უფლება და ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ასევე კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად ჰქონდეს დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

კასატორის მითითებით, საქმის მასალებით, აეროფოტოგადაღებებითა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით დასაბუთდება, რომ ჯ. გ-ის საკუთრებაში აქვს № ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (საერთო ფართობი 185 კვ.მ.), ასევე, თანასაკუთრებაში აქვს № ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (საერთო ფართობი 170.19 კვ.მ.). აღსანიშნავია, რომ ჯ. გ-ი № ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა 2015 წელს, კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე. უფლების აღიარება კი მოხდა, როგორც ჯ. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე. ამასთანავე, დადგენილია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

დადაგნილი გარემოებების, ასევე აეროფოტოგადაღებების გათვალისწინებით, კომისიამ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი. ასევე არ დაგინდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი, რამდენადაც პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისთვის, საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და იგი თავის დროზე არ მოიცავდა უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს. ამდენად, მოსარჩელი ვერ აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ვერც ერთ კატეგორიას, რის გამოც კასატორი თვლის, რომ სადავო აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 მარტის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ტ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1. ტ. გ-მ 2014 წლის 23 ივნისს განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის № 27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული, №... საკადასტრო კოდის მქონე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

2. კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი № 420) **მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის № 27-ის მიმდებარედ) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია (სასაზღვრო) და საკუთრების უფლება ეღიარა ტ. გ-ს.** აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და მის შესაბამისად გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის № 27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი №... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა ტ. გ-ის საკუთრებად;

3. ტ. გ-მ 2017 წლის 19 სექტემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის № 27-ის მიმდებარედ 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეესტრაცია მოითხოვა;

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის მიმართვით ტ. გ-ის განცხადება და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები, კომპიუტერული ფარგლებში, საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას;

5. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ტ. გ-ის განცხადება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად გადაუგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს. აღნიშნული სამსახურის 2018 წლის 27 აპრილის წერილით კომისიას ეცნობა, რომ ტ. გ-ის განცხადებით მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონაში (სზ) იყო მოქცეული;

6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 11 თებერვლის № 214 განკარგულებით, ტ. გ-ის უარი უთხრა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქალაქ თბილისი, ...ის ქ. № 27-ის მიმდებარე 182.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არარსებობის, ასევე, მიწის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლამდე) თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის დაუდასტურებლობის საფუძველით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ტ. გ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს განსაზღვრავს. ამავდროულად კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის თანახმად, 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 მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ამრიგად, თუკი დაინტერესებული პირი, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე და საკითხი არ ეხება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს საცხოვრებელი სახლით ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით, მან უნდა დაამტკიცოს დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ფლობისა და საკრებულოს ფაქტი, ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე (დღეს მოქმედი რეგულაციით კი, საკუთრებაში არსებული და აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი ბარში არ უნდა აღემატებოდეს 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“

საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მალაღობრივ დასახელებაში - 5 პუნქტის). იმავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება განიმარტება, 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 დაგეგმილი) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

დასახელებული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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.

ამასთანავე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, 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 მაგისტრალური მილსადენისა და მიწის ნაკვეთის შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის № 376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარეგებლობაში 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. მითითებული წესის მე-2 მუხლი განსაზღვრავს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მოწმის ჩვენების, როგორც მითითებულ წესში გამოყენებულ ტერმინთა, მნიშვნელობას. კერძოდ, ხსენებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“, „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულია, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარეგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოგოტო (აეროფოტოგადაღება), აზონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი, ხოლო მოწმის ჩვენება კი - მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მომხუნავე მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის საფუძველით, თუმცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო განკარგულებით, რ. გ.-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. განკარგულებაში მიეცა, რომ არ დასტურდებოდა განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი, რამდენადაც რ. გ.-ის თავდაპირველი განცხადების განხილვისას, საკუთრების უფლების აღიარება, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, მოთხოვნილი იყო 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და იგი არ მოიცავდა განსახილველი განცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს. შესაბამისად, გადაწყვეტილების მიღების დროისთვის (2015წ.) განმცხადებელი პრეტენზიას არ აცხადებდა დღეის მდგომარეობით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფლობასთან დაკავშირებით. განკარგულებით ასევე აღინიშნა, რომ საქმის მასალებითა და აეროფოტოგადაღებებით არ დასტურდებოდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა და მოთხოვნილი მომხუნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2019 წლის 11 თებერვალს მიღებული იქნა №214 განკარგულება „რ. გ.-ისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“. ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოკმელო შემთხვევაში შესაფასებელია, წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის შემადგენელი გარემოება მოთხოვნილი მიწის მომხუნავედ მოსარჩელის საკუთრებაში იმ მიწის ნაკვეთების არსებობის ფაქტი, რომლებსაც საკუთრების უფლებით ფლობდა, თუმცა ერთი მხრიდან მოსაზღვრე მიწის ნაწილი, თავის დროზე, სწორედ აღიარების საფუძველზე იქნა საკუთრებაში გადაცემული და იმ პირობებში დაწარჩენილი მიწის ნაწილი, როგორც მომხუნავე ნაკვეთზე ტ. გ.-ის საკუთრების უფლების აღიარება არ მოუთხოვია.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ

მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე „...დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე...“, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მითითებული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, ამ საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულად მიიჩნევის თავის აუცილებელი განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავე მდებარე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის (შენობით ან მის გარეშე) ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის დადასტურება, რომლის ფართობიც ნაკლები იქნება საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

საკასაციო სასამართლო აღიარებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების გამოცხადების დასაბუთებისთვის მიუთითებს საქმეზე დადასტურებულ გარემოებებზე. კერძოდ, სადავო არ არის, რომ მოსარჩელემ ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა № 27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდის მქონე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარება მოითხოვა. აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი N420) თბილისში, ...ის ქუჩა № 27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული, №... საკადასტრო კოდის 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა ტ. გ-ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა № 27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთი №... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა ტ. გ-ის საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველი გახდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – საკუთრების მოწმობა № 10287 (დამოწმების თარიღი 25.02.2015წ.). აღნიშნული მოწმობის გაცემას კი, თავის მხრივ, საფუძველად დაედო აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის № 420 საოქმო გადაწყვეტილება, რომლითაც მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის პირგორია (სასაქონლო) და მოსარჩელეს ელიარა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. ამასთანავე, დასტურდება, რომ საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთის დანარჩენ – 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის პირგორია არ განუცხადებია და არ მიუთითებია მისი სარგებლობისა და ფლობის შესახებ. ამრიგად, დასახელებული გარემოებებით უდავოდ დასტურდება, რომ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული, ასევე უფლებადიარებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ. ეს უკანასკნელი კი ტ. გ-ის საკუთრებაში გადაეცა 2015 წელს აღიარების საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, ცალსახად გამოირიცხება მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) შესაკუთრედ ყოფნისა და მომიჯნავედ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის, ასევე, კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასახელებული მოცემულობით, მიზანშეუწონელი და გაუმართლებელია აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის მომიჯნავეობის საფუძველზე დაუსრულებელი ათვისება და შემდგომ მასზე საკუთრების უფლების აღიარება. მართალია, აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ერთი მხრიდან ესაზღვრება აღიარების საფუძველზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, ხოლო მეორე მხრიდან საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა საქმის მასალებით უაზრად დასტურდება, რომ მასზე პირველადი მოთხოვნის ფარგლებში მოსარჩელის მიწის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარება არ მოულოდნოა. ამასთანავე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის 450 კვ.მ. თანასაკუთრების გაიმოხანა, რომლიდანაც ტ. გ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ბინა № 1, საერთო ფართი - 170.19 კვ.მ., თუმცა მანამდე თანასაკუთრების 450 კვ.მ-დან ტ. გ-ის წილი 1/2-ს შეადგენდა. ამდენად, აღიარების კომისიის მიერ პირველადი განცხადების განხილვის პირობებში, მოსარჩელის საკუთრების უფლება ელიარა ზუსტად იმ კვადრატულობით, რაც კანონითაა განსაზღვრული (აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ნაკლები უნდა ყოფილიყო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე). აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტ. გ-ის მოთხოვნა უსაფუძველავა, იგი არ აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. ამდენად, ის ვერ ჩაითვლება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-7 პუნქტზე, რომლის თანახმად, 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. ამასთანავე, 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-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

ამასთან, საკაცო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების 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.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტ. გ-ზე ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. № 27-ის მიმდებარე 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 11 თებერვლის №214 განკარგულება კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად ცნობის საფუძვლები. მითითებული აქტის კანონიერების პირობებში კი, არ არსებობს კომისიისთვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს. შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავდროულად, მეორე და მესამე ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეიხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე კოდექსის 37-ე მუხლიდან გამომდინარე კი, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სახელმწიფო ბიუჯეტი კი მიეკუთვნება სასამართლო ხარჯებს.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, ტ. გ-ის წარმომადგენლის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბიუჯეტი - 100 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხილმდგანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 411-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
- გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 სექტემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
- ტ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
- ტ. გ-ის წარმომადგენლის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბიუჯეტი - 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

გ. გოგიაშვილი

მოსამართლეები:

ქ. ცინცაძე

ნ. სხირტლაძე

«[უკან](#)»

«[წინა](#)» [შემდეგი](#)»

