



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ბს-1146(კ-20)	კატეგორია	მიწის კანონმდებლობიდან გამომდინარე
თარიღი	09/12/2021	სახეობა	
შედეგი	გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება	დავის საგანი	ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე #ბს-1146(კ-20)

9 დეკემბერი, 2021 წელი
ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე, ბიძინა სტურუა

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოსარჩელე) – ე. მ-ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

2018 წლის 8 ოქტომბერს ე. მ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლიდან დღემდე აღიარების კომისიისადმი წარდგენილი არაერთი მტკიცებულებითა და დასაბუთებით, იგი ცდილობს მოიპოვოს საკუთრების უფლება საცხოვრებელ სახლსა და სახლში შესასვლელ მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც იგი 1970 წლიდან ფლობს. მოსარჩელის მოსაზრებით, აღიარების კომისიის მიერ 2017 წელს მიღებული ორივე უარყოფითი გადაწყვეტილების დასაბუთება ცალსახად მიუთითებს, რომ კომისია უსაფუძვლო არგუმენტებით თავს არიდებდა ე. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო მას შემდეგ, რაც 2018 წლის 19 თებერვალს მოსარჩელემ კომისიას წარუდგინა არაერთი მტკიცებულება, რომელიც უდავოდ ადასტურებდა, რომ შენობა და შენობაში შესასვლელი ტერიტორია 1970 წლიდან ცალსახად ე. მ-ის მფლობელობაშია, კომისიამ 2018 წლის 13 აგვისტოს #1131 განკარგულების უარყოფითი გადაწყვეტილება დააბრუნა იმ ვარაუდით, რომ ნააიოი მოიბარიობს ისტორიული

განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს #1131 განკარგულება არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

ამდენად, მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს #1131 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისთვის ქ. თბილისში, ... #...-ის (ს.კ. #...) მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთსა (108 კვ.მ) და მასზე აღმართული შენობის ფართზე (45.97 კვ.მ), საერთო ფართობი - 185 კვ.მ, მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

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

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 29 სექტემბერს მ. ი-ისა (გამყიდველი) და ე. მ-ის (მყიდველი) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ე. მ-მა იყიდა მ. ი-ის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ... #...-ში მდებარე უძრავი ნივთი, კერძოდ: შენობა-ნაგებობები (გარდა შენობა-ნაგებობისა ფართით 86.87 კვ.მ, ფართით - 33.62 კვ.მ, ფართით - 46.1 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო, ს.კ. #...). ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 1200 აშშ დოლარად.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. მ. ვ-ის 2015 წლის 6 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ ე. მ-ი ფლობს და უვლის ...ის #...-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

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

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

ა. კ-ის 2016 წლის 20 ივლისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ ე. მ-ი ფლობს და უვლის ...ის #...-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 8 იანვარს ე. მ-მა #14/226 განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ...ის შესახებ. I, #...-ში მისი საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 30 მაისის #504 ოქმის 68-ე საკითხით, გადაიდო ე. მ-ის 2016 წლის 8 იანვრის განცხადების განხილვა, მომიჯნავე მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობების წარმოდგენის მიზნით.

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

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 15 სექტემბრის #528 ოქმის 23-ე საკითხით, ე. მ-ის 2016 წლის 8 იანვრის განცხადების განხილვა გადაიდო ტექ. ბიუროდან ინფორმაციის გამოთხოვნის მიზნით, კერძოდ, იმის დასადგენად, თუ რამდენი უძრავი ნივთი იყო აღრიცხული ...ის #...-ზე, ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუკი მისამართზე აღრიცხული იყო უძრავი ქონება, გამოსათხოვი იყო მათი ცნობა-დახასიათება საინვენტარიზაციო გეგმასთან ერთად.

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

საჯარო რეესტრის 2016 წლის 6 სექტემბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... #...-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. #...; დაუსტესებული ფართი - 185 კვ.მ), საკუთრების უფლებით 2016 წლის 15 სექტემბრიდან აღრიცხულია გ. მ-ის, ე. მ-ისა და მ. მ. ვ-ის საკუთრებად. კერძოდ, ე. მ-ის საკუთრებაში: შენობა-ნაგებობები (გარდა შენობა-ნაგებობებისა ფართით - 40.50 კვ.მ, ფართით - 46.37 კვ.მ, ფართით 37.07 კვ.მ და ფართით - 46.1 კვ.მ) და სხვენის ნაწილი შენობა #2-ში - 43.40 კვ.მ.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 17 ნოემბრის #544 ოქმის მე-12 საკითხით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

უფლებით აღსარებით სავსაობა გასულია გადასდო სისამართის დოკუმენტაციის წარდგენამდე, ვინაიდან ე. მ-ის მხრიდან არ იქნა წარდგენილი მოთხოვნილი დოკუმენტაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 20 იანვარს მომზადებული ინფორმაციის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარმოდგენილია საარქივო მასალა, მისამართით: ქ. თბილისი, ... #... (ს/ნ ...). მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა შესაბამის გრაფაში მითითებულია: ვაზიფა ემინოვა და შოქათ ისაევი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 2 თებერვლის #572 ოქმის მე-10 საკითხით ე. მ-ის უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის ქ. შესახვევი I, #...-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 22 თებერვლის #1/4877 განკარგულებით ე. მ-ის უარი ეთქვა მოთხოვნილ 78 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქ. შესახვევი I, #... ის მიმდებარედ, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 21 ივნისს ე. მ-მა #7197 განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. თბილისში, ...ის შესახვ. I, #...-ში მისი საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 ივლისის #640 განკარგულებით ე. მ-ის უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის ქ. შესახვევი #...-ის მიმდებარედ 78 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ღ-ისა და მ. ღ-ის 2018 წლის 23 იანვრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ 1972 წელს მათმა შობლებმა იყიდეს ბინა და გადავიდნენ საცხოვრებლად ქ. თბილისში, ...ის შესახ. #...-ში. მათი ოჯახის გადასვლამდე, აღნიშნულ მისამართზე უკვე ცხოვრობდა ე. მ-ი. მათი ბავშვობისა და მოზარდობის წლებიდან, ე. მ-ი და მათი ოჯახი უკვე ცხოვრობდა და სარგებლობდა მათი ფართის გასწვრივ შემოღობილი ეზოთი (სადაც ახლაც მდებარეობს ეზოსა და სახლში შემოსასვლელი ჭიშკარი) და ამავე ეზოში აშენებული კაპიტალური ოთახით, შენობა-ნაგებობებით. განმცხადებლები ასევე ადასტურებენ, რომ აღნიშნულ მისამართზე ე. მ-ის სარგებლობაში არსებული შემოღობილი ეზო და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა არ შეცვლილა 1972 წლიდან.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „...-ის“ 2018 წლის 23 იანვრის ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ... #...-ის (ს.კ. #...) მიმდებარედ არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე (108 კვ.მ), 45.97 კვ.მ ფართზე განთავსებული დასაკანონებელი საცხოვრებელი შენობის ბეტონის საძირკველის მიწისზედა ნაწილსა და შენობის მზიდ კედლებზე აღინიშნება წლების მანძილზე განვითარებული დეფორმაციები, ეროზიული დაზიანებები, ჩაწყვეტები, ბზარწარმონაქმნები და სხვადასხვა სახის მრავლობითი დეფექტები, რაც აშკარად მიანიშნებს შენობის ხანდაზმულობაზე. ჩატარებული კვლევისა და დამკვეთის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად, დგინდება, რომ ე. მ-ი ზემოხსენებულ ტერიტორიას და მასზე განლაგებულ დასაკანონებელ საცხოვრებელ სახლს ფლობს დაახლოებით 1970 წლიდან დღემდე.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 19 თებერვალს ე. მ-მა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. თბილისში, ... #...-ში მდებარე საკუთრებაში არსებული 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. #...) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი - 108 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 მაისის #660 ოქმის მე-13 საკითხით, ე. მ-ის უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის შესახვ. #...-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციითა და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს #1131 განკარგულებით ე. მ-ის უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ... #..., საერთო ფართობი - 185 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

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

სასამართლო მიუთითა 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 „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სანიტარიული და დაცვითი ზონები.

სასამართლო აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (მათ შორის, საკადასტრო აზომვითი ნახაზების, ორთო-ფოტოების, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და სხვა) ურთიერთშეჯერებისა და ანალიზის საფუძველზე, დასტურდებოდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1) და ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-2). აღნიშნული გარემოება კი, თავის მხრივ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გამორიცხავდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, აღნიშნული გარემოება მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევდა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს (უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ე. მ-ის ფლობის ფაქტთან მიმართებით), რადგანაც მათ მნიშვნელობა ექნებოდათ მამინ, თუკი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი დაექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას. განსახილველ შემთხვევაში კი, ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელი იყო.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული განკარგულება მიღებული იყო „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 დადგენილების მოთხოვნათა სრული დაცვით, რის გამოც არ არსებობდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. მ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით ე. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება.

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

სააპელაციო სასამართლო ასევე მიუთითა 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 „ნ“ ქვეპუნქტზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტზე, მათ საფუძველზე არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტაცია და განმარტა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს და სარგებლობს მისით და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ განეკუთვნება

„ფიზიკური და კერძო საძორობის იურიდიული პირობის ძვლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთების კატეგორიას.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (მათ შორის, საკადასტრო აზომვითი ნახაზების, ორთო-ფოტოების, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და სხვა) ურთიერთშეჯერებისა და ანალიზის საფუძველზე, დასტურდებოდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1) და ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-2). აღნიშნული გარემოება კი, თავის მხრივ, „ფიზიკური და კერძო საძორობის იურიდიული პირობის ძვლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გამორიცხავდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასება მასზე, რომ ხსენებული გარემოება მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევდა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს (უფლებაა აღიარებული მიწის ნაკვეთის ე. მ-ის ფლობის ფაქტთან მიმართებით), რადგანაც მათ მნიშვნელობა ექნებოდათ მაშინ, თუკი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი დაექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას. მოცემულ შემთხვევაში კი, ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელი იყო.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა აპელანტის მიერ საქმის ზეპირი განხილვისას გამოთქმულ მოსაზრებაზე, რომ აღიარების კომისიამ მის მეზობლებს ანალოგიურ ტერიტორიაზე უდიარა საკუთრების უფლება და მისი მოსაზრებით, საქმის გარემოებათა იდენტურობის გათვალისწინებით, დაუშვებელი იყო სხვადასხვა პირთა მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოსარჩელის ზემოაღნიშნული არგუმენტაცია, ყურადღება გაამახვილა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით აღიარებულ კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპზე და მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება თავისთავად ვერ ჩაითვლებოდა კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევად. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ამ მოთხოვნის დარღვევა სახეზეა მაშინ, როდესაც იკვეთება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარის შეზღუდვის ან მისთვის უპირატესობის მინიჭების გონივრული, საქმის არსიდან გამომდინარე საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს სახელმწიფო ადმინისტრაციის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას, არსებითად იდენტური საქმის გარემოებების თვითნებურად არათანაბრად შეფასებისა და აქედან გამომდინარე, უკანონო გადაწყვეტილების მიღების დაუშვებლობას. ეს პრინციპი გულისხმობს თანასწორობას კანონიერებაში და არა უკანონობაში.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ე. მ-ის მიერ მითითებული გარემოება ვერ იმოქმედებდა მოსარჩელის მიმართ და ვერ გახდებოდა ამ საფუძველით მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ე. მ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, ის გარემოება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, ვერ იქნება სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერი საფუძველი, რამდენადაც მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, იმავდროულად, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 3-ში. ამ ზონებში დასაშვებია არა მხოლოდ არსებული ფართის დაკანონება, არამედ მშენებლობაც კი, რაც ამჟამად ხორციელდება ქ. თბილისში, ...ის ქ. #...-ის მიმდებარედ, სადავო მიწის ნაკვეთისაგან დაახლოებით 30 მეტრში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოში 2021 წლის 28 ოქტომბერს ე. მ-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი განხილულ იქნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების

შედეგად მიიჩნევა, რომ ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ამ 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 სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის ამავე რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან 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, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძველზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია ორი საფუძველით: 1. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის შემთხვევაში; 2. საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე. თუმცა განსხვავებით პირველი შემთხვევისაგან, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით არ იყო აუცილებელი შენობა-ნაგებობის არსებობა. ამასთან, არსებითი იყო ისიც, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი ნაკლები ყოფილიყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ფართობზე. თუმცა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ორივე შემთხვევაში აუცილებელია, რომ დაინტერესებული პირი უტყუარად ადასტურებდეს თავად უფლებასაღიარებელი მიწის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) დაკავების ფაქტს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე ე. მ-ი წლების განმავლობაში ცდილობდა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. აღიარების საფუძველად იგი მიუთითებდა იმ გარემოებას, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელსაც იგი თვითნებურად იყო დაუფლებული 1970 წლიდან. საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრის 2016 წლის 6 სექტემბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... #...-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. #...; დაზუსტებული ფართი - 185 კვ.მ), საკუთრების უფლებით 2016 წლის 15 სექტემბრიდან აღრიცხულია გ. მ-ის, ე. მ-ისა და მ. მ. ვ-ის საკუთრებად. კერძოდ, ე. მ-ის საკუთრებაშია: შენობა-ნაგებობები (გარდა შენობა-ნაგებობებისა ფართით - 40.50 კვ.მ, ფართით - 46.37 კვ.მ, ფართით 37.07 კვ.მ და ფართით - 46.1 კვ.მ) და სხვენის ნაწილი შენობა #2-ში - 43.40 კვ.მ. მიუხედავად აღნიშნულისა, არაერთი მიმართვის საპასუხოდ, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფლობისა და მისით სარგებლობის ფაქტის დაუდასტურებლობის მოტივით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ყველა შემთხვევაში უარი უთხრა მოსარჩელეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2018 წლის 19 თებერვალს ე. მ-მა კვლავ მიმართა განცხადებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ... #...-ში მდებარე საკუთრებაში არსებული 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. #...) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი - 108 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 მაისის #660 ოქმის მე-13 საკითხით, ე. მ-ის უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის შესახებ. #...-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული

იყო ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს #1131 განკარგულებით ე. მ-ის უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, შესახვევი ...ი, #..., საერთო ფართობი - 185 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ უკანასკნელ შემთხვევაში, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას აღიარების კომისიამ საფუძვლად დაუდო ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო დაცვით ზონაში, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ კანონმდებლობა კრძალავდა ასეთ ზონაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, კომისია მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 26 ივნისის #20191775 წერილზე, რომლის თანახმად, განმცხადებელს - ე. მ-ის 2019 წლის 23 აპრილის #01191134031-67 განცხადებასთან დაკავშირებით, ეცნობა, რომ მის დაინტერესებაში არსებულ არეალზე (ს.კ. #...-ის მიმდებარედ) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის #39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, ვრცელდება **საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)**.

ამავე წერილში აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

წერილში ასევე მიეთითა „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 37-ე მუხლზე (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონისა და რეჟიმის დადგენა), რომლის თანახმად, ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც გამოვლენილია ძეგლებისა და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა უძრავი ობიექტების დიდი კონცენტრაცია, ავთენტიკური სახით შენარჩუნებულია ქუჩათა ქსელი, განაშენიანება, გეგმარებითი სტრუქტურა და მორფოლოგია. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ: ა) სამშენებლო ობიექტი ენაცვლება მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში მყოფ, ისტორიულ და მხატვრულ ღირებულებას მოკლებულ შენობას, ნაგებობას ან საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელს; ბ) სამშენებლო საქმიანობამ უნდა გააუმჯობესოს დეგრადირებული ურბანული ქსოვილი (შეავსოს ისტორიულ განაშენიანებაში ნგრევის შედეგად გაჩენილი სიცარიელებები, შევალს ღირებულ შენობებს შორის მოქცეული არაღირებული ნაგებობები, გაათავისუფლოს სივრცე ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში დისონანსის შემტანი ნაგებობებისაგან, თავდაპირველი სახით აღადგინოს მისი ისტორიული გარემო და სხვა).

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მხედველობაში არ მიუღია ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელ მიწაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გარკვეული შეზღუდვებით, დასაშვებია მისი სამშენებლოდ გამოყენება. ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე არ გაუთვალისწინებია საქმეზე წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით დადასტურებული ის ფაქტი, რომ ე. მ-ი სადავო მიწის ნაკვეთს 1970-იანი წლებიდან ფლობს და წლების განმავლობაში საკუთარი შეხედულებისამებრ იყენებს მას. ამასთან, მოპასუხეს არ უმსჯელია იმის თაობაზე, რომ ე. მ-ის სადავო მიწის ნაკვეთზე აღმართული აქვს შენობა-ნაგებობა, რომელიც შესაძლოა, ასევე წარმოადგენდეს ისტორიული განაშენიანების ნაწილს. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო განკარგულების გამოცემის მიზნით გამართული ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მხედველობაში არ მიუღია მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელსაც შესაძლოა გავლენა მოეხდინა სადავო საკითხის გადაწყვეტაზე და შეექმნა მოსარჩელის სასარგებლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის წინაპირობები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო და კერძო ინტერესთა პროპორციულობის დაცვას უნდა დაეფუძნოს. დაუშვებელია, ადმინისტრაციული ორგანო, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სათანადო არგუმენტაციის გარეშე დაუსაბუთებელ უპირატესობას ანიჭებდეს რომელიმე მათგანს. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო განკარგულების გამოცემისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია საჯარო და კერძო ინტერესების ურთიერთმიმართების საკითხზე. კერძოდ, მართალია, სადავო მიწა მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1), თუმცა, როგორც ზემოთ აღინიშნა, პარალელურად მასზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გარკვეული შეზღუდვებით დასაშვებია, მისი სამშენებლოდ განვითარება. აღნიშნული ადასტურებს უფლებასაღიარებელ მიწაზე საჯარო და კერძო ინტერესების თანაარსებობას, რაც საჭიროებს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ხსენებულ ინტერესთა ურთიერთშეპირისპირებასა და ურთიერთდაბალანსებას. არსებითაა, ამგვარი შესაძლებლობის

პირობებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმსჯელოს და იბრუნოს საჯარო და კერძო ინტერესთა ერთობლივ შენარჩუნებაზე, იმისათვის, რათა დაცულ იქნეს, ერთი მხრივ, საჯარო ინტერესი, ხოლო მეორე მხრივ, გათვალისწინებულ იქნეს ე. მ-ის კერძო ინტერესი, რომელიც ათწლეულების განმავლობაში არის დაუფლებული სადავო მიწის ნაკვეთს.

ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე მხედველობაში უნდა მიიღოს კასატორის მითითება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთისაგან დაახლოებით 30 მეტრში, კერძოდ, ქ. თბილისში, ...ის ქ. #...-ის მიმდებარედ, მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები, რაც ადასტურებს სადავო მიწის მიმდებარე ტერიტორიის კერძო ინტერესებით გამოყენების შესაძლებლობას. ყოველივე აღნიშნული კი ცხადს ხდის ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სადავო საკითხის არასრულყოფილ გამოკვლევას და ზემოხსენებული გარემოებების ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გათვალისწინების აუცილებლობას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულ ორგანოს მხედველობიდან გამორჩა ის ფაქტი, რომ ე. მ-ის მიერ უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე ყველა თვითნებურად დამკავებელ პირს უღიარდა საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოსარჩელისადმი ამგვარმა მიდგომამ შესაძლოა ე. მ-ის გაუჩინოს განსხვავებული მოპყრობის განცდა, რის თავიდან ასარიდებლადაც არსებითაა, ადმინისტრაციული ორგანო გულისხმიერ დამოკიდებულებას იჩენდეს დაინტერესებული პირების მიმართ და საკითხთან დაკავშირებით მიღებულ ნებისმიერ გადაწყვეტილებას სათანადო ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლებით ასაბუთებდეს. ამდენად, ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მხედველობაში უნდა მიიღოს სადავო მიწის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სხვა პირთათვის საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევებიც.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ზემოთ განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ე. მ-ის მოთხოვნასთან მიმართებით, არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების გამართვის, ასევე, გადაწყვეტილებაში მითითებული ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და მხედველობაში მიღების საჭიროება, რაც ამ ეტაპზე წარმოშობს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების აუცილებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს #1131 განკარგულება და მოპასუხეს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დავალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ე. მ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება.

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით, 32 მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს #1131 განკარგულება და მოპასუხეს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დავალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
5. მოპასუხეს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსარჩელის - ე. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება;
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

გ. აბუსერიძე

ბ. სტურუა

[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)