

#ბს-698-698(კ-18)

13 დეკემბერი, 2018

წელი

მ-----ე ბს-698-698(კ-18)

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ვასილ როინიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოპასუხე) – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ლ-----ე

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება

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:

2017 წლის 10 აგვისტოს ლ-----ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას,
მოპასუხის - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის
2017 წლის 23 მაისის 32 საოქმო გადაწყვეტილებისა და ლ-----ეზე ქ.
ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე
განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის

თქმის ნაწილში 2017 წლის 7 ივნისის #538 განკარგულების ბათილად ცნობა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილება და ლ-----ზე ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში 2017 წლის 7 ივნისის #538 განკარგულება; მოპასუხეს - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქუჩა #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #7-9-ში მდებარე 81.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 76.10 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ-----ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: #05.29.07.017).

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2016 წლის 15 სექტემბერს ლ-----ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეების - შუშანა დავითაძის, ზურაბ კრასოტკინის და ოთარი გვიანიძის ერთობლივი განცხადება დამოწმებული ნოტარიულად.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილებით ლ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველზე, რომ ლ-----ის განცხადებაში მითითებულ

მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2017 წლის 7 ივნისს მიღებული იქნა #538 განკარგულება „ლ-----ეზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავოს წარმოადგენს ის გარემოება, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 23 მაისის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას, მოხდა თუ არა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევა, რაც სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 7 ივნისის #538 განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 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 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, 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 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

საქალაქო სასამართლოს აღნიშვნით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 15 სექტემბერს ლ-----მ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „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 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 მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის

ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; 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.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, დადგენილია, რომ ლ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეების - შუშანა დავითაძის, ზურაბ კრასოტკინის და ოთარი გვიანიძის ნოტარიულად დამოწმებული ერთობლივი განცხადება, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებენ, რომ ლ-----ე 1985 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 190 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობას ფართით - 39.6 კვ.მ, მდებარე ქ. ბათუმი, მაქაყარიას ქ. #7-9, რომელიც განთავსებულია თავის საკუთრებაში არსებული 81.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული 76.10 კვ.მ ფართის შენობის მიმდებარედ.

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.

საქალაქო სასამართლოს აღნიშვნით, დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილებით ლ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილდა იმ

საფუძვლით, რომ ლ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2017 წლის 7 ივნისს მიღებული იქნა #538 განკარგულება „ლ-----ზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, აღნიშნული წესის მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი

მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ამასთან, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ დასახელებული ნორმის საფუძველზე, სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამოყენებული უნდა ყოფილიყო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რამდენადაც გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე იყო გამოცემული. ამასთან, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული

უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას ემსჯელა საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შელახულიყო პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამისად მიჩნევისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, როგორც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტით - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილებით ირკვევოდა, ლ-----ეს ქ. ბათუმი, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობაზე, საკუთრების უფლებით აღიარებაზე ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ ლ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად მიიჩნია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება არ იყო სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და გაანალიზებული. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და

გაენაღიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევასთან მიმართებით, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არასწორად იქნა განმარტებული და გამოყენებული კანონის ამ ნორმით განსაზღვრული რეგულაცია. კერძოდ, ნორმის დანაწესი საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აკეთებს სავალდებულო დათქმას, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, აღიარების შესახებ მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს. ამ წესის შესაბამისად, გადამწყვეტი ვერ იქნება ის გარემოება, დაინტერესებული პირი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე როდის გახდა, არამედ მთავარია, საკუთრების უფლებასაღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების დრო, როდიდან იწყება იგი და გრძელდება თუ არა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნამდე, ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, უფლებასაღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არის თუ არა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.00 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ლ-----ის მიერ ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან კონკრეტული გარემოების მითითებით, რომ მიწის ნაკვეთს არ ფლობდა ლ-----, არ სარგებლობდა მისით, ან სხვა პირის სარგებლობაში იმყოფებოდა ნაკვეთი, სადავო არ გამხდარა, თუმცა კომისიის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძვლები. კერძოდ, საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩათვალა, რომ საკუთრების უფლებას აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის აშენების დრო არ იყო დაზუსტებული, რადგან ლ-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემებით, 2007 წლამდე შენობა-ნაგებობა არ არის განთავსებული, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო ლ-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა სწორედ იმ საფუძველით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის

ამოქმედებამდე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით - 39.6 კვ.მ, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებელი დანიშნულებით.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის ამგვარი პოზიცია და განმარტა, რომ კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული იმასთან დაკავშირებით, თუ კონკრეტულად რა მტკიცებულებებს დაეყრდნო კომისია და რის საფუძველზე გააკეთა დასკვნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლამდე არ არსებობდა და იგი აშენებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების შემდეგ, მხოლოდ ორთოფოტოზე (აეროფოტოგადაღება) მითითება ვერ იქნება საკმარისი საფუძველი, რომ საკითხი კომისიის მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი. მოპასუხის აღნიშნული მტკიცების საწინააღმდეგო გარემოების დასადასტურებლად, რომ შენობა-ნაგებობა გასული საუკუნის 80-იანი წლებშია აგებული, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს კომისიისათვის წარდგენილ, სანოტარო წესით დამტკიცებულ წერილობით განცხადებაზე, რომლითაც მოსარჩელის მეზობელი პირები ადასტურებენ მიწის ნაკვეთითა და შენობით სარგებლობის ფაქტს. საქალაქო სასამართლოს აღნიშვნით, მოსარჩელის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი იქნა ასევე ფოტოსურათები, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელე მიუთითებს, რომ კომისიის გადაწყვეტილება დაფუძნებული იქნა არასწორ ფაქტებსა და გარემოებებზე. ამ საკითხთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი შესაბამისი საჯარო სამსახურების მიერ. თუ მშენებლობა ბოლო წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა, როგორც ამაზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს, დიდი ალბათობით ის გამოვლენილი უნდა ყოფილიყო იმ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომელიც განახორციელებს მონიტორინგს მშენებლობის კანონიერებასთან დაკავშირებით.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველების კანონშესაბამისობა, რამდენადაც არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების არსებობა, რასაც ემყარებოდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 7 ივნისის #538 განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ მოთხოვნების დარღვევით იყო მიღებული.

სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო, სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით. ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც, საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის

შესაბამისად, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 7 ივნისის #538 განკარგულება ლ-----ისათვის ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქუჩა #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხე მხარეს - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დავალებოდა გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქუჩა #9-ში მდებარე 190.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა არსებითად სწორი გადაწყვეტილება და იგი უცვლელად უნდა ყოფილიყო დატოვებული.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ ლ-----ის მიმართ გამოსცა დაუსაბუთებელი აქტი, შემოიფარგლა მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ შენობა 2007 წლამდე არ იყო აშენებული, მაშინ, როდესაც ლ-----ის მიერ მითითებული მოწმეები საპირისპიროს ამტკიცებდნენ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიას საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად, მხარისა და მის მიერ მითითებული მოწმეების მოსმენის, წარდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის შედეგად

უნდა დაედგინა სადავო გარემოებები და მათი შესწავლის, გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოეცა დასაბუთებული გადაწყვეტილება (აქტი).

სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მითითება, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

რაც შეეხება კომისიის მიერ მითითებულ არგუმენტს იმის თაობაზე, რომ ლ-----ე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა თვითნებურად დაკავების საფუძველით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული არ გაიზიარა, ვინაიდან ლ-----ის მიერ კომისიაში ამჟამად წარდგენილი განცხადების გადაწყვეტისათვის გადამწყვეტი ვერ იქნება ის გარემოება, დაინტერესებული პირი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე როდის გახდა, არამედ მთავარია დადგენილი იქნეს საკუთრების უფლებასაღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების დრო, როდიდან იწყება იგი და გრძელდება თუ არა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნამდე, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია თუ არა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო იმ მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ლ-----ე ქ. ბათუმში, მაქაყარიას ქ. #7-9-ში მდებარე უძრავი ქონების (81 კვ.მ.) მესაკუთრე გახდა 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 7 ივნისის #538 განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „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 მოთხოვნების დარღვევით იყო მიღებული, რის გამოც ბათუმის საქალაქო სასამართლომ აღნიშნული აქტები მართებულად ცნო ბათილად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ

ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი არ ეთანხმება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში გაკეთებულ შეფასებებს და მიუთითებს, რომ კომისია გაეცნო საჯარო რეესტრიდან გადმოგზავნილ ლ-----ის განცხადებას, მასზე დართულ დოკუმენტაციას, ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და კანონის მოთხოვნათა დაცვით დაადგინა, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის #376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. კერძოდ, ლ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისთვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. თავად უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელის მითითებით, მან ჩუქების ხელშეკრულებით მიიღო, გამჩუქებელს საკუთრებაში გადაეცა 2008 წელს ქალაქ ბათუმის საკრებულოს მიწის აღიარების კომისიის მიერ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ლ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. ამდენად, ის ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლებააღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

კასატორი ასევე არ ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თარიღის დადგენის დამამტკიცებელ გარემოებად მხოლოდ მოწმეების ჩვენებაზე მითითებასა და ციფრული ტექნოლოგიის (ორთოფოტოს) უგულებელყოფასთან დაკავშირებით. კასატორი განმარტავს, რომ უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის 2007 წლის 15 სექტემბრამდე არსებობის ფაქტი არ დასტურდება იმ გარემოებით, რომ შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი არ გამხდარა სადავო მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი სამსახურისათვის. კასატორისათვის, ასევე, გაუგებარია სასამართლოს მხრიდან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე (ფოტოსურათებზე) ყურადღების გამახვილება, რომლებიც აშკარად არ ასახავს 2007 წლის 15 სექტემბრამდე მდგომარეობას. ამასთან,

წარმოდგენილი ფოტოსურათებით არ დგინდება, თუ რომელი შენობა-ნაგებობაა მოხვედრილი ობიექტივში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ საერთოდ უგულებელყო კომისიის მიერ ორთოფოტოზე მითითება, რომელიც მეტად სანდო ინფორმაციას იძლევა მოსარჩელის მიერ გამოთქმულ ვარაუდებთან ან/და მოწმეთა ჩვენებებთან შედარებით. შესაბამისად, გაუგებარია სასამართლოს ასეთი დამოკიდებულება კომისიის მიერ მითითებული გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე, რაც მოქმედი რეგულაციებითაცაა გათვალისწინებული.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, რამდენადაც განმცხადებელი უფლებაა აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მესაკუთრე გახდა 2007 წლის 15 სექტემბრის შემდგომ, რაც ცალსახადაა დადასტურებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 22 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 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 გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში,

მაქაცარიას ქ. #7-9-ში მდებარე 81.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 76.10 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ-----ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: #05.29.07.017).

2016 წლის 15 სექტემბერს ლ-----ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეების - შუშანა დავითაძის, ზურაბ კრასოტკინის და ოთარი გვიანიძის ერთობლივი განცხადება დამოწმებული ნოტარიულად.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილებით ლ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ ლ-----ის განცხადებაში **მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე.** შესაბამისად, კომისიის მიერ 2017 წლის 7 ივნისს მიღებული იქნა #538 განკარგულება „ლ-----ეზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

მითითებული კანონის 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 მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე 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 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.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო

ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

მითითებული 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) 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 მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც 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.

ზემოხსენებული წესის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად,

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, 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 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. ამავე წესის მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) **მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება;** ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; გ) ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ე) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეიტინგო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ვ) სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის - ლ-----ის მხრიდან მოთხოვნილია თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება უფლებასაღიარებელი

მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) თვითნებურად დაკავებისა და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საფუძვლით. მოსარჩელის მიერ კომისიაში წარდგენილ წერილობით განცხადებას თან ერთვის მოწმეების - შუშანა დავითაძის, ზურაბ კრასოტკინის და ოთარი გვიანიძის ნოტარიულად დამოწმებული ერთობლივი განცხადება, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებენ, რომ ლ-----ე 1985 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 190 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობას ფართით - 39.6 კვ.მ, მდებარე ქ. ბათუმი, მაქაცარიას ქ. #7-9, რომელიც განთავსებულია თავის საკუთრებაში არსებული 81.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული 76.10 კვ.მ ფართის შენობის მიმდებარედ. თუმცა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის #32 საოქმო გადაწყვეტილებით ლ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ ლ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2017 წლის 7 ივნისს მიღებული იქნა #538 განკარგულება „ლ-----ეზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სადავოა, იყო თუ არა განთავსებული უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა 2007 წლის მდგომარეობით. ამავე დროს, დასადგენია, წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნული მიწის აღიარებისათვის შემაფერხებელ გარემოებას მის მომიჯნავედ მოსარჩელის საკუთრებაში იმ მიწის ნაკვეთის არსებობის ფაქტი, რომელიც აღიარების საფუძველზე იქნა საკუთრებაში გადაცემული.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 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 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“, „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულია, რომ **უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს** წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, **მიწის თვითნებურად**

დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი, ხოლო **მოწმის ჩვენება** კი - **მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე** მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიჩნევისათვის აუცილებელია კუმულაციურად დადასტურებულ იქნეს ორი გარემოება - **ზემოხსენებული კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) ფიზიკური პირის მიერ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და აღნიშნულ ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობა.** ამასთან, 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 „ვ“ და „თ“ ქვეპუნქტებით აღნიშნული წესის მიზნებისათვის ერთმანეთისაგან გამიჯნულია მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მოწმის ჩვენების ცნებები, კერძოდ, ზემოაღნიშნული დოკუმენტი ადასტურებს მიწის თვითნებურად დაკავებას მიწის ნაკვეთით სარგებლობის სხვადასხვა გარემოებების ობიექტურად დადასტურების გზით მაშინ, როდესაც მოწმის ჩვენება, მიუხედავად იმისა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად კანონი მხოლოდ მოწმის ჩვენების წარდგენის შესაძლებლობასაც ითვალისწინებს, **მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის** თაობაზე მოწმეთა მხოლოდ ნოტარიულად დამოწმებული სუბიექტური ხასიათის განცხადებაა, რომელსაც გააჩნია მტკიცებითი ძალა, თუმცა არა იმ დოზით, რა დოზითაც - მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება

დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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“ ქვეპუნქტით განსაზღვრავს, ერთი მხრივ, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ ისეთ დოკუმენტებს, რომლებიც, შემხებლობაშია მიწის ნაკვეთზე არსებულ უძრავ ქონებასთან (ცნობა-დახასიათება) ან ამ მიწის ნაკვეთითა და უძრავი ქონებით სარგებლობის ფაქტთან (აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი), ხოლო, მეორე მხრივ, დოკუმენტებს, რომლებიც ადასტურებენ დედამიწის ზედაპირის გამოსახულებას, რომელიც იძლევა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრების დადგენისა და ამ მიწის ნაკვეთის სრულყოფილი გამოსახულების მიღების, მათ შორის, მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესაძლებლობას (ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება)).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დღევანდელი ტექნოლოგიური შესაძლებლობების გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთზე კონკრეტულ პერიოდში უძრავი ქონების არსებობა-არარსებობის ფაქტის დადგენა ობიექტური რეალობის ამსახველი მტკიცებულებების - ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღების) მეშვეობით არის შესაძლებელი. ამასთან, გარემოებები, რომლებიც შესაძლებელია დადასტურდეს კონკრეტული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურებული და, მით უფრო, უარყოფილი იქნეს სხვა სახის მტკიცებულებით. საგულისხმოა, რომ მოწმის ჩვენება ვერბალური ხასიათის მტკიცებულებაა, რომელიც ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების სახით იურიდიულ ფორმას იძენს. ამგვარი მტკიცებულებით გადმოიცემა მოწმეთა მიერ სუბიექტური თვალთ დანახული რეალობა, რომლის ნამდვილობაც განსაზღვრულ შემთხვევასთან მიმართებით, სწორედ ობიექტურად არსებული გარემოებების ამსახველ, ზემოხსენებული კანონითა და წესით გათვალისწინებული დოკუმენტებით დადგენილ მოცემულობასთან ერთობლიობაში უნდა შემოწმდეს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ტექნოლოგიური განვითარების პირობებში, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება) იძლევა შესაძლებლობას, ობიექტურად განისაზღვროს დედამიწის ზედაპირის მდგომარეობა, კერძოდ, დადგინდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრები და შემოწმდეს მისი განვითარებულობა მასზე კონკრეტული შენობა-ნაგებობის არსებობა-არარსებობის გარკვევით. ამგვარი ტექნოლოგიური საშუალებები გამორიცხავს მოწმის ჩვენებით იმ გარემოების დადგენის საჭიროებას, რაც კონკრეტული, ობიექტური ფაქტების განმსაზღვრელი მტკიცებულებებით დადასტურებას ექვემდებარება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს

მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ამდენად, სასამართლო არ არის შეზღუდული შეაფასოს კონკრეტულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულების მტკიცებითი ძალა, მეტიც, აღნიშნული სასამართლოს ვალდებულებას წარმოადგენს. განსახილველ შემთხვევასთან მიმართებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოწმეთა ჩვენებასა და ორთოფოტოთი, როგორც ობიექტური რეალობის ამსახველი მტკიცებულებით, დადგენილ რეალობას შორის წინააღმდეგობის არსებობის პირობებში, უპირატესობა სწორედ ორთოფოტოთი განსაზღვრულ მოცემულობას უნდა მიენიჭოს, რამდენადაც აღნიშნული მტკიცებულებით ასახული მდგომარეობა ობიექტურად დადასტურებულია, რომელიც შესაძლოა **გაქარწყლდეს ან მისი მართებულობა ეჭვქვეშ დადგეს** არა სუბიექტური ინფორმაციის შემცველი მოწმის ჩვენებით, არამედ მხოლოდ იმავე მტკიცებითი ძალის, ობიექტური გარემოებების ამსახველი მტკიცებულებებით. ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას საქმის მასალებში არსებულ ფოტოსურათებთან მიმართებით და მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათებით შეუძლებელია დადგინდეს მათი გადაღების ზუსტი თარიღი და ამავე დროს ის გარემოება, ემთხვევა თუ არა ფოტოსურათებზე გამოსახული შენობა-ნაგებობა უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებულს, რისი გათვალისწინებითაც, მითითებული ფოტოსურათები ორთოფოტოზე ასახული მდგომარეობის გასაქარწყლებლად ვერ იქნება გამოყენებული.

რაც შეეხება ლ-----ისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მეორე საფუძველს, საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, აღნიშნავს, რომ ორთოფოტოთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არარსებობის დადასტურებით, დამოუკიდებლადაც წარმოიშობოდა ლ-----ისათვის უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი შესაძლებლობა. მიუხედავად აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, იმსჯელოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მეორე საფუძველთან მიმართებითაც. კერძოდ, კომისიის მიერ გასაჩივრებულ აქტში აღინიშნა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე, აღნიშნული კი ლ-----ისათვის უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო განმეორებით მიუთითებს საქმეზე დადგენილ

გარემოებაზე, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #7-9-ში მდებარე 81.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 76.10 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ-----ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: #05.29.07.017).

ზემოხსენებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ლ-----ეს **2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების** საფუძველზე წარმოეშვა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „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 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 მომენტიდან მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, კანონი თვითნებურად დაკავებულ მიწად ფიზიკური პირის მიერ აღიარების ორ საფუძველს იცნობს. კერძოდ, პირველ შემთხვევაში, განმსაზღვრელია მისი დაუფლების დრო და მასზე შენობა-ნაგებობის არსობის საკითხი მაშინ, როდესაც მეორე საფუძველით მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებულად მიიჩნევა განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი **(შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.**

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღიარების კომისიის მიერ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გამოირიცხა არა მიწის თვითნებურად დაკავებულად მიჩნევის მხოლოდ პირველი, არამედ მეორე საფუძველიც, კერძოდ, განმცხადებელს განემარტა, რომ თავად უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელის მითითებით, მან ჩუქების ხელშეკრულებით მიიღო, გამჩუქებელს საკუთრებაში გადაეცა 2008 წელს ქალაქ ბათუმის საკრებულოს მიწის აღიარების კომისიის მიერ. ამდენად, არ არსებობდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #7-9-ში მდებარე 81.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 76.10 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ-----ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: #05.29.07.017). ამდენად, იმ მიწის ფართობი, რომლის მესაკუთრეც ზემოხსენებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ლ-----ე გახდა, უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობზე ნაკლებია (190 კვ.მ.), რაც გამორიცხავდა ლ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის მეორე საფუძველით აღიარების მოთხოვნის საფუძვლიანობას.

ამასთან, თავად უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელის მითითებით, მან ჩუქების ხელშეკრულებით მიიღო, გამჩუქებელს საკუთრებაში 2008 წელს, ქალაქ ბათუმის საკრებულოს მიწის აღიარების კომისიის მიერ გადაეცა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამგვარი მოცემულობით, მიზანშეუწონელი და გაუმართლებელია აღიარებული მიწის ნაკვეთის **მომიჯნავდ არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის მომიჯნავეობის საფუძველით დაუსრულებელი ათვისება და შემდგომ მასზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამდენად, ჩუქების ხელშეკრულების გზით ლ-----ეზე უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასვლამ გამოიწვია წინა მესაკუთრის (გამჩუქებლის) ჩანაცვლება თვითნებურად დაკავებული მიწის აღიარების მიზნებისათვის.**

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთზე 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 უფლებაასაღიარებელი 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.

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 ბათილია, 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 ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის 32 საოქმო გადაწყვეტილება და ლ-----ზე ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში 2017 წლის 7 ივნისის #538 განკარგულება კანონშესაბამისია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები. მითითებული აქტების კანონიერების პირობებში კი, არ არსებობს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის ქ. ბათუმში, მაქაცარიას ქ. #9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე

განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ლ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი