



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:

თავმჯდომარე - მერაბ ლომიძე
მოსამართლეები - თეა ძიმისტარაშვილი
მირანდა ერემაძე

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ი-----ე

წარმომადგენელი - ქ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ა-----ი

მესამე პირები - ე-----ა, ე-----, ბ-----, გ-----, ლ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის
05 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 ივლისის გადაწყვეტილებით ი-----
---ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი კომისიის 2015 წლის 30 იანვრის №- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი-----ის განცხადება და სოფელ ჯ----- მდებარე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე 1-----მ. აღიარებული იქნა საკუთრების უფლება. გადაწყვეტილებას ფაქტობრივ საფუძვლად დაედო ი-----ის განცხადება, მოწმეთა ჩვენება უძრავი ქონების ფაქტობრივი ფლობის თაობაზე და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 დეკემბრის წერილი იმის თაობაზე, რომ სოფელ ჯ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 1-----მ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის. გადაწყვეტილებას სამართლებრივ საფუძვლად დაედო საქართველოს კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (საკუთრებაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ მე-5¹ მუხლის მე-5 პუნქტის და მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 3 თებერვალს გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №-.

2.2. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ კომისიას ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ე-----ამ, სადაც აღნიშნა, რომ თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჯ----- 1-----მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლში, საარქივო ცნობის თანახმად, ცხოვრობდნენ გ----- ქ-----ი და მისი კომლის წევრები. 1--- წელს კომლის წევრები საცხოვრებლად წავიდნენ სხვაგან, თუმცა, ქონების ფლობა არ შეუწყვეტიათ. ი----- ე კი ცხოვრობს ამ სახლში კომლის წევრების ზეპირსიტყვიერი თანხმობით და ქონებაზე საკუთრების უფლება არ მიუღია. საჩივრის ავტორმა ითხოვა 2015 წლის 30 იანვრის №- გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობა;

2.3. თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი კომისიის 2015 წლის 24 აგვისტოს №--- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 30 იანვრის №- გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე 2015 წლის 3 თებერვალს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა. გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის მე-3 ნაწილი.

სასამართლოს მიერ დადგენილი სადაო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს ეროვნული არქივის თელავის არქივის 2015 წლის 4 მაისის A----- საარქივო ცნობის თანახმად, თელავის რეგიონალურ არქივში დაცული თელავის რაიონის ს----- სასოფლო-საბჭოში

შემაჯავლი სოფელ ჯ-----ის 1986 -1990 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- გ----- ქ-----ი, კომლში ირიცხებიან გ----- გ----- ქ-----ი - ოჯახის უფროსი, ა----- ვ-----ი ქ-----ი - გადახაზულია გარდაცვლილია, ვ----- გ-----ს ძე ქ-----ი - შვილი - გადახაზულია, აქვს მინაწერი 1--- წელი ვლადიკავკაზი, ე----- ე----- - ასული ქ-----ი - რძალი, ბ----- ვ-----ი ქ-----ი -შვილიშვილი, ლ-----ი ქ-----ი - შვილიშვილი, ა----- ვ-----ი ქ-----ი - შვილიშვილი, გ----- ვ-----ის ძე ქ-----ი - შვილიშვილი, ე----- ე-----ას ასული ჯ-----ი. ჯ-----ის საკრებულოს 1996 - 2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- გ----- ქ-----ი, კომლში ირიცხებიან გ----- გ----- ქ-----ი - კომლის უფროსი, ე----- ე----- ასული ქ-----ი - რძალი, ბ----- ვ-----ი ქ-----ი - შვილიშვილი, ლ-----ი ქ-----ი - შვილიშვილი, გ----- ვ-----ის ძე ქ-----ი -შვილიშვილი, ე----- მ-----ს ასული ჯ-----ი - შვილიშვილი;

2.5. 1--- წლის 1 იანვრის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, გ----- ქ-----ს სოფელ ჯ----- ერიცხება 8-----მ. მიწის ფართი და ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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 სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია 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 არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ

მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამდენად, ზემოხსენებული ნორმებიდან გამომდინარე, ამ კანონის მიზანია კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამასთან, საკუთრების უფლების აღიარებისთვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს 1. უძრავ ქონების (მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის) თვითნებურად დაკავების, ანუ ფლობის ფაქტის დადასტურება 2. უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება. სწორედ ამ ფაქტების დადგენის შემდეგ, ამისთვის უფლებამოსილი ორგანო, მოცემულ შემთხვევაში თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, აღასრულებს ამ კანონის მიზანს და აღიარებს განმცხადებლის საკუთრებას მიწის ნაკვეთზე. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2015 წლის 30 იანვარს დაკმაყოფილდა ი-----ის განცხადება და მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 1-----მ. მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა საკუთრება №-გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 24 აგვისტოს №--- გადაწყვეტილების საფუძველზე. სწორედ ამ გადაწყვეტილების კანონიერებას ამოწმებს სასამართლო. 2015 წლის 24 აგვისტოს №--- გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ე-----ის ადმინისტრაციული საჩივარზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იქნა 2015 წლის 4 მაისის საარქივო ცნობა და ტექნიურის პასპორტი.

2.7. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ღ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. იმავე კანონის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნული კანონით და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ თანახმად, საარქივო ცნობა კომლის შემადგენლობის შესახებ წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც ხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მის ფუნქციას ახორციელებდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიურო. საქმეში განთავსებული ტექპასპორტის მიხედვით, სოფელ ჯ----- მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ აღრიცხულია გ----- ქ-----ი. ამრიგად, ზემოდასახელებული დოკუმენტების, საარქივო ცნობისა და ტექპასპორტის საფუძველზე რაიონული სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მესამე პირთა საკუთრების უფლება სოფელ ჯ----- მდებარე იმ უძრავ ქონებაზე, რომელზეც 2015 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა ი-----ის საკუთრების

უფლება. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2015 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება ვერ ამართლებს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონის იმპერატიულ დანაწესს - მიწის საკუთრების უფლების აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა მიწა წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა ი-----ის არგუმენტი იმასთან დაკავშირებით, რომ მან ჯ----- მდებარე მიწის ნაკვეთი შეიძინა მესამე პირებისგან, ვინაიდან, შეძენის (საკუთრების უფლების დამდგენი) შესახებ შესაბამისი დოკუმენტი მის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა, მეტიც, სწორედ ასეთი საბუთის არარსებობის პირობებში მოითხოვა მან საკუთრების უფლების აღიარება მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე.

2.8. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის - 2015 წლის 24 აგვისტოს №--- გადაწყვეტილების კანონით დადგენილი ბათილად ცნობის საფუძვლები არ არსებობს, რის გამოც სარჩელს დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს ეთქვა უარი.

3. საპელაგო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მიერ დადგენილ სადავო ფაქტობრივ გარემოებაში მითითებულია მტკიცებულების სახით 1996-2000 წლების საკომლო ჩანაწერები, სადაც ე----- მ-----ს ასული ჯ-----ა ადმინისტრაციული საჩივრების ძირითად ავტორად არის მითითებული. აპელანტის მოსაზრებით, საინტერესოა, რომ 1991 წელს დაიშალა საბჭოთა კავშირი, ფაქტიურად საკომლო რეჟიმიც იყო გაუქმებული და გაუგებარია, თუ როგორც ჩაეწერა მესამე პირი აღნიშნულ კომლში.

3.2. აპელანტის მითითებით, მესამე პირი ე. ჯ-----ა აცხადებს, რომ 1--- წლიდან ფლობა არ შეუწყვეტია სადავო ბინის, ს.ფ. 64-65-66 იკვეთება, რომ ის დაიბადა 1--- წელს, საინტერესოა 10 წლიდან როგორც შეეძლო მესამე პირს საკუთრების ფლობა და რატომ მიიჩნია ეს სასამართლომ დამაჯერებლად.

3.3. აპელანტის მითითებით, მან 9.02.2017 წელს მიმართა თელავის რაიონულ

პროკურატურას მოპასუხეების გ----- ქ-----ისა და მიდი დედის ე---- ქ-----ის მიერ მის მიმართ ჩადენილი თაღლითობისათვის, საქმე გადაგზავნილია შსს თელავის განყოფილებაში.

3.4. აპელანტის მითითებით, რაიონულმა სასამართლომ არ მიაქცია ყურადღება იმ გარემოებას, რომ თანახმად ს.ზ.ა.კ. I მუხლის 95, 96, 97 მუხლებისა, არსებითი დარღვევით მიიღო თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილმა კომისიამ 2015 წლის 24 აგვისტოს №--- გადაწყვეტილება, იგი ამ შემთხვევაში იყო მიკერძოებული, მოპასუხე შესაგებლის სხვა სახის შუამდგომლობაში აფიქსირებს შემდეგ პოზიციას ს.ფ. 58 „საქ. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად საქმეში მესამე პირად ჩაერთოს საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული სადავო მიწის დღევანდელი მესაკუთრე ე. ჯ-----ა, ვინაიდან სასამართლოს ნებისმიერი გადაწყვეტილება აუცილებლად შეეხება მის ინტერესებს.“ აპელანტის მოსაზრებით, მოპასუხემ თავდაყირა დააყენა მთელი ადმინისტრაციული სამართალი, ვინაიდან მას მესამე პირის ე-----ა ჯ-----ას ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა დაინტერესებული მხარეების მონაწილეობით, სადაც მოსარჩელე იმპერატიულად ვალდებული იყო ჩაერთო საქმეში, რადგან ახალმა ადმინისტრაციულმა აქტმა არსებითად შეცვალა მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, რითაც დაადასტურა, რომ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ მომხდარა.

3.5. აპელანტი რაიონულ სასამართლოს არ ეთანხმება გადაწყვეტილების 7.2 ბოლო აბზაცში, რომ მან ვერ წარადგინა ბინის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება. აპელანტის მითითებით, საინტერესოა 1--- წლიდან 2015 წლამდე რატომ არ დაინტერესებულად მესამე პირები თუ რატომ ცხოვრობდა იქ, რატომ არ ედავებოდნენ, რატომ აიძულებდნენ, რომ ბინას გადაუფორმებდნენ. აპელანტის განმარტებით, ახლა, როდესაც ინვესტორები ყიდულობენ კახეთის ერთ-ერთ საუკეთესო მიწებს საკმაოდ სარფიან ფასებში, მესამე პირებს მოაგონდათ ისპეკულიანტონ ქართული მიწით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი,

ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი კომისიის 2015 წლის 30 იანვრის №- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი-----ის განცხადება და სოფელ ჯ----- მდებარე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე 1-----მ. აღიარებული იქნა საკუთრების უფლება. გადაწყვეტილებას ფაქტობრივ საფუძვლად დაედო ი-----ის განცხადება, მოწმეთა ჩვენება უძრავი ქონების ფაქტობრივი ფლობის თაობაზე და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 დეკემბრის წერილი იმის თაობაზე, რომ სოფელ ჯ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 1-----მ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის. გადაწყვეტილებას სამართლებრივ საფუძვლად დაედო საქართველოს კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (საკუთრებაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ მე-5¹ მუხლის მე-5 პუნქტის და მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 3 თებერვალს გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №-.

4.3. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ კომისიას ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ე-----ამ, სადაც აღნიშნა, რომ თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჯ----- 1-----მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლში, საარქივო ცნობის თანახმად, ცხოვრობდნენ გ----- ქ-----ი და მისი კომლის წევრები. 1--- წელს კომლის წევრები

საცხოვრებლად წავიდნენ სხვაგან, თუმცა, ქონების ფლობა არ შეუწყვეტიათ. ი-----
ე კი ცხოვრობს ამ სახლში კომლის წევრების ზეპირსიტყვიერი თანხმობით და
ქონებაზე საკუთრების უფლება არ მიუღია. საჩივრის ავტორმა ითხოვა 2015 წლის 30
იანვრის №- გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების მოწმობის
ბათილად ცნობა;

4.4. თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე
უფლებამოსილი კომისიის 2015 წლის 24 აგვისტოს №--- გადაწყვეტილებით
ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 30 იანვრის №- გადაწყვეტილება და მის
საფუძველზე 2015 წლის 3 თებერვალს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა.
გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსის მე-60 მუხლის მე-3 ნაწილი.

4.5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის
საქართველოს ეროვნული არქივის თელავის არქივის 2015 წლის 4 მაისის A-----
საარქივო ცნობის თანახმად, თელავის რეგიონალურ არქივში დაცული თელავის
რაიონის ს----- სასოფლო-საბჭოში შემავალი სოფელ ჯ-----ის 1986-1990 წლების
საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- გ----- ქ-----ი, კომლში
ირიცხებიან გ----- ქ-----ი - ოჯახის უფროსი, ა----- ვ-----ი ქ-----ი -
გადახაზულია გარდაცვლილია, ვ-----ი გ-----ს ძე ქ-----ი - შვილი - გადახაზულია,
აქვს მინაწერი 1--- წელი ვლადიკავკაზი, ე----- ე----- ასული ქ-----ი - რძალი, ბ--- ვ---
-----ი ქ-----ი - შვილიშვილი, ლ-----ი ქ-----ი - შვილიშვილი, ა----- ვ---
-----ი ქ-----ი - შვილიშვილი, გ----- ვ-----ის ძე ქ-----ი - შვილიშვილი, ე----- ე---
-----ას ასული ჯ-----ი. ჯ-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში
კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- გ----- ქ-----ი, კომლში ირიცხებიან გ----- გ----- ქ---
-----ი - კომლის უფროსი, ე----- ე----- ასული ქ-----ი - რძალი, ბ--- ვ-----ი ქ---
-----ი - შვილიშვილი, ლ-----ი ქ-----ი - შვილიშვილი, გ----- ვ-----ის ძე ქ---
-----ი - შვილიშვილი, ე----- მ-----ს ასული ჯ-----ი - შვილიშვილი.

4.6. 1--- წლის 1 იანვრის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, გ----- ქ-----ს სოფელ
ჯ----- ერიცხება 8-----.მ. მიწის ფართი და ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლი.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.7. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის
სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან
დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორი
სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

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

მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „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“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.9. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს არ ეწინააღმდეგება, ასევე, ის არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს აპელანტის უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.10. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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 მართლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამდენად, ზემოხსენებული ნორმებიდან გამომდინარე, ამ კანონის მიზანია კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამასთან, საკუთრების უფლების აღიარებისთვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს: 1. უძრავ ქონების (მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის) თვითნებურად დაკავების, ანუ ფლობის ფაქტის დადასტურება; 2. უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება. სწორედ ამ ფაქტების დადგენის შემდეგ, ამისთვის უფლებამოსილი ორგანო, მოცემულ შემთხვევაში თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, აღასრულებს ამ კანონის მიზანს და აღიარებს განმცხადებლის საკუთრებას მიწის ნაკვეთზე. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2015 წლის 30 იანვარს დაკმაყოფილდა ი-----ის განცხადება და მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 1-----მ. მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა საკუთრება №-გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 24 აგვისტოს №--- გადაწყვეტილების საფუძველზე. სწორედ ამ გადაწყვეტილების კანონიერებას ამოწმებს სასამართლო. 2015 წლის 24 აგვისტოს №--- გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ე-----ის ადმინისტრაციული საჩივარზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იქნა 2015 წლის 4 მაისის საარქივო ცნობა და ტექნიკური პასპორტი.

4.11. რაიონულმა სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ღ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. იმავე კანონის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნული კანონით და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ თანახმად, საარქივო ცნობა კომლის შემადგენლობის შესახებ წარმოადგენს უფლების

დამდგენ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც ხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მის ფუნქციას ახორციელებდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიურო. საქმეში განთავსებული ტექპასპორტის მიხედვით, სოფელ ჯ----- მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ აღრიცხულია გ----- ქ-----ი. ამრიგად, ზემოდასახელებული დოკუმენტების, საარქივო ცნობისა და ტექპასპორტის საფუძველზე სააპელაციო პალატაც დადგენილად მიიჩნევს მესამე პირთა საკუთრების უფლებას სოფელ ჯ----- მდებარე იმ უძრავ ქონებაზე, რომელზეც 2015 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა ი-----ის საკუთრების უფლება. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება ვერ ამართლებს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონის იმპერატიულ დანაწესს - მიწის საკუთრების უფლების აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა მიწა წარმოდგენს სახელმწიფო საკუთრებას. რაიონულმა სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა ი-----ის არგუმენტი იმასთან დაკავშირებით, რომ მან ჯ----- მდებარე მიწის ნაკვეთი შეიძინა მესამე პირებისგან, ვინაიდან, შეძენის (საკუთრების უფლების დამდგენი) შესახებ შესაბამისი დოკუმენტი მის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა, მეტიც, სწორედ ასეთი საბუთის არარსებობის პირობებში მოითხოვა მან საკუთრების უფლების აღიარება მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თუ მოსარჩელეს ექნებოდა მის მიერ სადავო უძრავი ქონების მესამე პირებისაგან შეძენის დამადასტურებელი ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის დამადასტურებელი რაიმე სახის კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტი, მაშინ ამ შემთხვევაშიც კი ეს იქნებოდა არა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების (რასაც განსახილველ შემთხვევაში ითხოვს მხარე), არამედ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ან საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (შეძენის დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში) საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძველები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის

53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ი-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 ივლისის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

თავმჯდომარე

მერაბ ლომიძე

მოსამართლეები

თეა ძიმისტარაშილი

მირანდა ერემაძე