

საქმე № 130310016001380272

საქმე №3ბ/49-17



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

22 მარტი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით:**

**ნათია ქუთათელაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)
მოსამართლეები: მარიამ ცისკაძე
გიორგი ტყავაძე**

სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

**აპელანტი - მ----- კ-----
წარმომადგენელი - ნ-----**

მოწინააღმდეგე მხარეები - ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისია
წარმომადგენელი - ი-----

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - მ-----

მესამე პირი (ასკ -ის მე-16მ. II ნ.) - ხაშურის მუნიციპალიტეტი
წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
გამოცემის დავალაება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ხაშურის რაიონული სასამართლოს

2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება

1.1. სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით მ----- კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. ხაშურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ, 2016 წლის 25 თებერვალს, მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა დამატებითი ქონების სახით ქ. ხაშურში, ლ----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (სადაც უნებართვოდ განთავსებული იყო მსუბუქი კონსტრუქციის ჯიხურები) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემა ტერიტორიის კეთილმოწყობის მიზნით (იხ. 2016 წლის 25 თებერვლის N0----- წერილი).

2.1.2. მ----- კ-----ემ, 2016 წლის 21 მარტს, მიმართა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. ხაშურში, ლ-----.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიამ, 2----- გადაწყვეტილებით, განცხადება არ დააკმაყოფილა იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთზე არ იდგა შენობა. გადაწყვეტილების თაობაზე მ----- კ-----ეს 2----- წერილი (ს.ფ. 1-----).

2.1.3. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 20----- ბრძანების და 2----- წერილის საფუძველზე ქ. ხაშურში, ლ----- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო N6-----) 2016 წლის 24 მარტს დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 2016 წლის 24 მარტი).

2.1.4. ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთი, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- ბრძანებით საკუთრებაში გადაეცა ხაშურის მუნიციპალიტეტს. მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2016 წლის 7 აპრილს (იხ. ბრძანება N-----, ასევე, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს.ფ. 23-24).

2.1.5. მ----- კ-----ემ, 2016 წლის 21 აპრილს, განმეორებით მიმართა ხაშურის

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. ხაშურში, ლ-----
-----მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას დამატებით დაურთო ექსპერტის დასკვნა. კომისიამ, 2----- გადაწყვეტილებით, განცხადება არ დააკმაყოფილა იმ საფუძველით, რომ კანონი არ ითვალისწინებდა სხვის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კი უკვე წარმოადგენდა თვითმმართველი თემის ხაშურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას. გადაწყვეტილების თაობაზე მ----- კ-----
-----ეს 20-----
-----).

2.1.6. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 143 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო ნომრით 6----- მოიცავს იმ 90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომლის საკუთრებაში გადაცემასაც ითხოვდა მ----- კ-----ე. ასევე, არ არის სადავო, რომ მ----- კ-----ეს საკუთრების უფლებასაღიარებელი ნაკვეთის მომიჯნავედ არ აქვს სხვა მიწის ნაკვეთი (იხ. სხდომის ოქმი 27.06.2016, 15:00:18-15:00:38, 15:17:10-15:17:16).

2.1.7. მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი შენობა არ ყოფილა აშენებული და მასში ფუნქციონირებდა პურის მაღაზია და ვეტ-აფთიაქი (იხ. მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება და საპაექრო სიტყვა).

2.1.8. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, ქ. ხაშურში, ლ-----
-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ბეტონის კონსტრუქცია წარმოადგენს ტერასის ტიპის ნაგებობის კონსტრუქციულ ელემენტს, რომელიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. შეუძლებელია დადგინდეს არსებობდა თუ არა არსებულ კონსტრუქციულ ელემენტებზე რაიმე შენობა-ნაგებობა (ს.ფ. 18-22).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. იმავე კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

2.2.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი

მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

2.2.3. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი და მე-2 მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწაზე. როგორც სასამართლომ დაადგინა 2016 წლის 7 აპრილისათვის სადავო მიწის ნაკვეთი თვითმმართველი თემის - ხაშურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას წარმოადგენდა, რაც გამორიცხავდა ამ ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, მ----- კ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებას. შესაბამისად, კომისიის 2----- გადაწყვეტილება კანონიერია.

2.2.4. რაც შეეხება იმ საკითხს, რომ კომისიის 2----- გადაწყვეტილების (რომლითაც პირველად ეთქვა უარი მ----- კ-----ეს განცხადების დაკმაყოფილებაზე) გასაჩივრების ვადის გასვლამდე მოხდა სადავო მიწის ნაკვეთის ხაშურის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემა, სასამართლომ ეს გარემოება მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში არ მიიჩნია სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი ხაშურის მუნიციპალიტეტს რომ არ გადასცემოდა, მაინც არ არსებობდა მ----- კ-----ის განცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი.

2.2.5. მ----- კ-----ე ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ 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 მართლობითიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობითიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

2.2.6. სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მოსარჩელეს საკუთრებაში ან მართლობითიერ მფლობელობაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთი არ გააჩნია. ზემოაღნიშნული ნორმის მიხედვით, არამომიჯნავე მიწის ნაკვეთი პირის მიერ, ამ კანონის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულად რომ ჩაითვალოს აუცილებელია მასზე განთავსებული იყოს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან

არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

2.2.7. სასამართლოს განმარტებით, სადავო არ არის, რომ მოცემულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა არასოდეს ყოფილა. საბჭოთა პერიოდში აქ იყო პურის მაღაზია შემდეგ ჯიხური - ვ-----ი. საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი მოითხოვს, რომ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის სექტემბრისათვის) მიწის ნაკვეთზე არსებობდეს აშენებული (და არა დანგრეული) არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა. ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთზე ამჟამად განთავსებულია ტერასის ტიპის ნაგებობის კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. შეუძლებელია იმის დადგენა არსებობდა თუ არა მასზე რაიმე შენობა-ნაგებობა.

2.2.8. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-3 მუხლის 47-ე, 72-ე და 78-ე პუნქტების შინაარსიდან გამომდინარე, ნაგებობა არის კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული. ტერასა და შენობა არის ნაგებობები, მაგრამ განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან და ტერასა შენობად არ ითვლება. ამავე დროს, აღიარების კომისიაში წარდგენილ განცხადებაში (ს.ფ. 29) თვითონ მოსარჩელე და მოწმეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებული ძველი შენობა დაინგრა, რის შემდეგაც მოსარჩელემ დადგა რკინის კონსტრუქცია, რომელიც 2005 წელს სარგებლობით გადასცა იური ლომიძეს. აქედან გამომდინარე, არაუგვიანეს 2005 წლისა, მოცემულ ნაკვეთზე შენობა (აშენებულ მდგომარეობაში) უკვე აღარ არსებობდა. შესაბამისად, მ----- კ-----ის განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს და კომისია მის განცხადებას ვერ დააკმაყოფილებდა.

2.2.9. რაც შეეხება, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- ბრძანებას მიწის ნაკვეთის ხაშურის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო. იმავე კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ქონების განკარგვის ერთ-ერთი სახეა სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა. აქედან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გადაეცა თვითმმართველი თემის -

ხაშურის მუნიციპალიტეტისათვის. ამის დამაბრკოლებელი გარემოება, როგორც სასამართლომ დაადგინა არ არსებობდა, რადგან ჯერ ერთი, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ქონების მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემის შესახებ დაწყებული იყო მ----- კ-----ის მიერ კომისიაში განცხადების შეტანამდე და მეორეც, მ----- კ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი (კანონის მიზნებიდან გამომდინარე), საქმის განხილვის დროს არ დადგინდა.

2.2.10. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო 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. იმავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომელითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2.2.11. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები კანონს არ ეწინააღმდეგება, ასევე, არსებითად არ დარღვეულა მათი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის და ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ დაუსაბუთებლად არ გაითვალისწინა საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც დადგენილია, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს ძველი შენობის ნარჩენები - საძირკველი, რაც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან.

3.1.2. სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ იქნა გათვალისწინებული ის გარემოებაც, რომ მ----- კ-----ე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფლობდა 1--- წლიდან. შენობა ხანძრის შედეგად განადგურდა. ტერიტორია მ----- კ-----ის ხარჯებით გაიწმინდა და დაიდგა ლითონის ჯიხური, რაც ფაქტობრივად ადასტურებს

აღნიშნული უძრავი ქონების თვითნებურად დაკავებისა და სარგებლობის ფაქტს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს მ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. ხაშურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ, 2016 წლის 25 თებერვალს მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა დამატებითი ქონების სახით ქ. ხაშურში, ლ----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (სადაც უნებართვოდ განთავსებული იყო მსუბუქი კონსტრუქციის ჯიხურები) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემა ტერიტორიის კეთილმოწყობის მიზნით (იხ. 2016 წლის 25 თებერვლის N0----- წერილი).

4.1.2. მ----- კ-----ემ 2016 წლის 21 მარტს მიმართა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. ხაშურში, ლ-----.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიამ 2----- გადაწყვეტილებით განცხადება არ დააკმაყოფილა იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთზე არ იდგა შენობა. გადაწყვეტილების თაობაზე მ----- კ-----ეს 2----- წერილი (ს.ფ. 1-----).

4.1.3. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 20----- ბრძანების და 2----- წერილის საფუძველზე ქ. ხაშურში, ლ----- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო N6-----) 2016 წლის 24 მარტს დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 2016 წლის 24 მარტი).

4.1.4. ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთი, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- ბრძანებით საკუთრებაში გადაეცა ხაშურის მუნიციპალიტეტს. მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2016 წლის 7 აპრილს (იხ. ბრძანება N-----, ასევე, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს.ფ. 23-24).

4.1.5. მ----- კ-----ემ, 2016 წლის 21 აპრილს, განმეორებით მიმართა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. ხაშურში, ლ-----
-----მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას დამატებით დაურთო ექსპერტის
დასკვნა. კომისიამ 2----- გადაწყვეტილებით განცხადება არ
დააკმაყოფილა იმ საფუძველით, რომ კანონი არ ითვალისწინებდა სხვის
საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას,
მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კი უკვე წარმოადგენდა თვითმმართველი თემის
ხაშურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას. გადაწყვეტილების თაობაზე მ----- კ--
---ეს 20-----
-----).

4.1.6. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 143 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო
ნომრით 6----- მოიცავს იმ 90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომლის საკუთრებაში
გადაცემასაც ითხოვდა მ----- კ-----ე. ასევე არ არის სადავო, რომ მ----- კ-----ეს
საკუთრების უფლებასაღიარებელი ნაკვეთის მომიჯნავედ არ აქვს სხვა მიწის
ნაკვეთი (იხ. სხდომის ოქმი 27.06.2016, 15:00:18-15:00:38, 15:17:10-15:17:16).

4.1.7. მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე
საცხოვრებელი შენობა არ ყოფილა აშენებული და მასში ფუნქციონირებდა
პურის მაღაზია და ვეტ-აფთიაქი (იხ. მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება და
საპაექრო სიტყვა).

4.1.8. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული
ბიუროს მიერ გაცემული ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, ქ. ხაშურში, ლ-----
-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ბეტონის კონსტრუქცია
წარმოადგენს ტერასის ტიპის ნაგებობის კონსტრუქციულ ელემენტს, რომელიც
მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. შეუძლებელია დადგინდეს არსებობდა
თუ არა არსებულ კონსტრუქციულ ელემენტებზე რაიმე შენობა-ნაგებობა (ს.ფ.
18-22).

სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.2. პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე მოსარჩელე სადავოდ ხდის:

1. ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ
მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----
გადაწყვეტილებას და
2. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2-----
ბრძანებას, ხაშურის მუნიციპალიტეტისათვის ქ. ხაშურში, ლ-----ის ქუჩაზე
მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;

პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს მ-----

კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის _ ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილება მ----- კ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი აქტის გამოცემა;

პალატა ასეთ დასკვნამდე შემდეგ გარემოებათა გამო მივიდა:

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს კომისიის 2----- გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც განცხადება არ დააკმაყოფილა იმ საფუძვლით, რომ კანონი არ ითვალისწინებდა სხვის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კი უკვე წარმოადგენდა თვითმმართველი თემის ხაშურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას. გადაწყვეტილების თაობაზე მ----- კ-----ეს 20-----).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა ეს არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

ამდენად, თუ სწორად განვმარტავთ კანონს და ჩავწვდებით მის მიზანს, კანონის მიზანია, რომ კერძო საკუთრებაში არმყოფი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და განუკარგავი მიწის ნაკვეთი, რომელიც პირს დაკავებული აქვს თვითნებურად (და კანონით დადგენილი ფორმებით დასტურდება აღნიშნული) გადასცეს პირს საკუთრებაში და ამგვარად ხელი შეუწყოს მიწის ფონდის ათვისებას. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღირების კომისიის მითითებას იმის შესახებ, რომ თუ მიწა უკვე დარეგისტრირდა სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, იგი ვერ დაექვემდებარება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად პირისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემას. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი არანაირად არ კრძალავს ამ მიწის ნაკვეთზე ზემოაღნიშნული კანონის მოქმედების გავრცელებას. უფრო მეტიც, თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა და უტყუარობა (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 8 აპრილის განჩინება; საქმე 3ბ/218-14წ. (შესულია კანონიერ ძალაში)).

იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის სახელმწიფო (თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრება და აღნიშნული წარმოადგენს მისი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განმცხადებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის დამაბრკოლებელ გარემოებას, პალატა განმარტავს:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი შეიცავს ამომწურავ ჩამონათვალს, თუ რომელი მიწის ნაკვეთები არ შეიძლება დაექვემდებაროს ამ კანონით დადგენილი წესით საკუთრებაში გადაცემას, კერძოდ: საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა:

ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო

ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის. სწორედ ამ დათქმაზე აპელირებს ადმინისტრაციული ორგანო, როდესაც მიუთითებს, რომ მიწაზე განთავსებულია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები. აღსანიშნავია, რომ ამ ნაგებობების სახელმწიფო საკუთრებაში ყოფნის რაიმე მტკიცებულება, გარდა ზემოაღნიშნულისა, აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარემ ვერ წარმოადგინა.

ამდენად, სადავო მიწის ნაკვეთის თვითმმართველ ერთეულზე რეგისტრაციამ მოაქცია შენობა-ნაგებობები თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მეორე ნაწილით და არა პირიქით, რაც ვერ გამორიცხავს მ----- კ-----ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას, თუ სხვა ყველა პირობა იარსებებს ამისათვის, რასაც კანონი ითხოვს და რაც უნდა გამოიკვლიოს აღიარების კომისიამ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და შესაბამისად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით.

ის გარემოება, რომ ეს საკითხი სათანადოდ არ გამოკვეულა, დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ადმინისტრაციული ორგანოს ოქმით, რომლითაც ვერ ხდება საკითხის იდენტიფიცირება, სახელდობრ, არ ირკვევა, შეისწავლა თუ არა კომისიამ მ----- კ-----ის საკითხი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

4.2.3. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- ბრძანებას, ხაშურის მუნიციპალიტეტისათვის ქ. ხაშურში, ლ-----ის ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე ბათილად ცნობისა და აქტის გამოცემის დავალდებულების ნაწილში, პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასკვნას, ამ ნაწილში სარჩელის დაუსაბუთებლობის თაობაზე;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა და

გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად კი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე და მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოებისას.

სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადაწყვეტილების მართლზომიერების დამტკიცება სასამართლოს წინაშე, ვინაიდან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის პირის) ვალდებულებას და სამართლებრივ პასუხისმგებლობას აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლით ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება დაამტკიცოს სწორედ სადავო აქტის სამართლებრივი მხარე, რადგან მატერიალურ-სამართლებრივი კანონმდებლობის მიხედვით, მას აქვს საჯარო-სამართლებრივი ვალდებულება თავისი გადაწყვეტილება მიიღოს მხოლოდ კანონის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი მტკიცებულებების, დასახელებული ნორმების ურთიერთშეჯერებისა და ანალიზის შედეგად პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

6. სასამართლო ხარჯები:

6.1. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან (ტ.1; ს.ფ. 35);

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის და მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება მ----- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის _ ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. მ----- კ-----ის სარჩელი, ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილება მ----- კ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი აქტის გამოცემა;
5. გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელად;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მეშვეობით. საკასაციო საჩივრის შეტანის ვადაა 21 (ოცდაერთი) დღე. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

თავმჯდომარე
ქუთათელაძე

ნათია

მოსამართლეები:

მარიამ ცისკაძე

გიორგი ტყავაძე