



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

22 აგვისტო, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – თ-----ი;

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და თ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. საქმის გარემოებებსა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 10 ივნისს თ-----მა სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წინააღმდეგ (შემდეგში „კომისია“) და მოითხოვა „კომისიის“ 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის №-- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხის დავალდებულება გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ქობულეთში, დ-----ი №----ის მიმდებარე, 1532.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელე თ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე და გასცეს საკუთრების უფლების მოწმობა.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე აფუძნებდა, რომ მას (თ-----ს) ეკუთვნოდა ქ.ქობულეთში, დ-----ირის №----ში

მდებარე უძრავი ქონება - 2 240.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 2-----) და შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი) №01/1, №02/2-198 კვ.მ., №03/2 და №04/2 - 210.00 კვ.მ, რაც მიღებული ჰქონდა მემკვიდრეობით, თუმცა ის დაბადებიდან დღემდე ცხოვრობდა აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში და სარგებლობდა ქონებით. საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ ოჯახს, მათ შორის მოსარჩელესაც, თვითნებურად ჰქონდა და აქვს დაკავებული 1532.20 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 2004 წლიდან, დღემდე. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა გამოიხატება მასში, რომ ტერიტორია შემოღობა, გააშენა მასზე მრავალწლიანი ნარგავები, ასევე მოაწყო საცურაო აუზი.

მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ როგორც 1532.20 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელი, სრულიად აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის“ მოთხოვნებს, რის გამოც 2014 წლის იანვარში №შ----- განცხადებით მიმართა „კომისიას“ და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. მან კომისიას წარუდგინა კანონით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტი, თუმცა „კომისიის“ 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის №- საოქმო გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ 1532.20 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. უარის საფუძვლად მიეთითა ის გარემოება, რომ თითქმის მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილება არის უკანონო, ვინაიდან იგი გამოცემულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის“ და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით, აღნიშნულმა კი განაპირობა მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დარღვევა.

მოპასუხე მხარემ შესაგებლით სარჩელი არ სცნო და განმარტა რომ „კომისიის“ მიერ განხილული იქნა თ-----ის №შ----- განცხადება, ქ. ქობულეთში, დ-----
-----ირი №----ის მიმდებარედ 1 532.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების აღიარების შესახებ.
აღნიშნულ საქმეზე ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შემდეგ „კომისიამ“ გამოიყენა რა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება, განახორციელა შემდეგი მოქმედებები: ა) ადგილზე გასვლით დაათვალიერა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი; ბ) დაინტერესებული მხარე მიიწვია კომისიის სხდომაზე; გ) შეისწავლა წარმოდგენილი მტკიცებულებები. კომისიაში წარდგენილ განცხადებას ერთვოდა აზომვითი ნახაზი და მისი ელექტრონული ვერსია, განმცხადებლის პირადობის მოწმობის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/კ-ზე 2-----), ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეების ჯ-----ის, ა-----ლის ახსნა-განმარტება 18---- 2015წ. №1-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი №2-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №T----- გადაწყვეტილება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ.

„კომისიამ“ ადგილზე გასვლით დაადგინა, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მართლზომიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს და შემოსაზღვრული იყო ფიქსირებული საზღვრით. (ფოტომასალა, დათვალიერების აქტი, ორთოფოტო). ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში კომისიის მიერ გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, აჭარის

ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროდან და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან დ-----ირი №-- და №---ის მიმდინარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. კომისიის მიერ ასევე მოკვლეული და დადგენილი იქნა გარემოება, რომ თ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი იყო ყოფილი ს-----ის ტერიტორია.

„კომისიამ“ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა და წარმოდგენილი დოკუმენტები თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს. დოკუმენტებით ირკვეოდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თ-----ს უარი ეთქვა ქალაქ ქობულეთში, დ-----ირი №---ის მიმდებარედ 1 532.0 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, - ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის №- საოქმო გადაწყვეტილება, თ-----ის ნაწილში; ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება) თ-----ის განცხადებაზე, ქობულეთში, დ-----ირი №---ის მიმდებარე, 1532.20 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

ამავე გადაწყვეტილებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისრა მოსარჩელის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი - 50 ლარი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე თ-----ს საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება, - მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული საცხოვრებელი სახლით, მდებარე ქ. ქობულეთში, დ-----ირის №--ში, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 2-----. მიწის ნაკვეთი შეადგენს 2240.00 კვ.მ.-ს, მასზედ არსებული შენობა-ნაგებობებ - №01/1, №02/2-198 კვ.მ., №03/2 და №04/2 - 210.00 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ქონება თ-----მა მიიღო მემკვიდრეობით, ის დაბადებიდან დღემდე ცხოვრობს და სარგებლობს ამ ქონებით. ამასთან, მოსარჩელეს თვითნებურად დაკავებული აქვს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, 1 532 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოღობილია მის მიერ;

თ-----მა 2014 წლის 0-----ს №შ----- განცხადებით მიმართა „კომისიას“ მის

საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებულ 1 490.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილი იქნა განცხადება, რომელსაც ერთვოდა აზომვითი ნახაზი და ნახაზის ელექტრონული ვერსია, ჯერ 1490 კვ.მ. ფართის, ხოლო შემდეგ 1532 კვ.მ. ფართის ნაკვეთზე, პირადობის მოწმობის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: 2-----.) ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეების ჩვენება (ჯ-----, ა----- ლი 18---2015წ. №1-----); საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი №2---- და №T----- გადაწყვეტილება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ;

„კომისიის“ 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით თ-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ 1 532.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რომლის საფუძვლადაც კომისიის მიერ მითითებული იქნა მხოლოდ ის, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას;

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მტკიცება იმის შესახებ, რომ კომისიის მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად იქნა დადგენილი, ქ. ქობულეთში, დ-----ირის №---ში, თ-----ის კუთვნილი 2240.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 2-----.) მიმდებარე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი რომ ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას წარმოადგენდა. სასამართლოს აღნიშვნით, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ასეთი გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, მიუხედავად სასამართლოს მიერ მათი წარმოდგენის მოთხოვნისა. ამ ფაქტობრივი გარემოების დადგენის საფუძვლად, მოპასუხე მხარე მიუთითებს ადგილზე ჩატარებულ დათვალიერებაზე, აგრეთვე, სასამართლოსთვის წარმოდგენილ ორთოფოტოსა და აეროფოტოგადაღებაზე. სასამართლო ამ მტკიცებულებებთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ ისინი არ იძლევიან კონკრეტულ მოცემულობებს, სადავო ფაქტის დასადგენად, რამდენადაც ადგილის დათვალიერების აქტში ასეთი მონაცემები საერთოდ არ არის შეტანილი. მასში მითითებულია მხოლოდ, რომ დათვალიერებული ნაკვეთი წარმოადგენს თ-----ის საკარმიდამოს მომიჯნავეს და შემოსაზღვრულია ფიქსირებული ღობით, ხოლო ორთოფოტოთი, რომლის შედგენის დრო და მასზე ასახული ტერიტორიის საკოორდინატო მონაცემები გაურკვეველია, არანაირი კონკრეტული მონაცემები არ დგინდება, ამ მტკიცებულებებით შეუძლებელია უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთისა და ბავშვთა ბაღის კუთვნილი მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება, მათი ადგილმდებარეობის და საზღვრების მიხედვით.

ქობულეთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1975 წლის 4-----ის №--- გადაწყვეტილების შეფასებისას, რომელსაც მტკიცებულებად იყენებს მოპასუხე მხარე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ დოკუმენტით მხოლოდ იმის დადგენა შეუძლებელია, რომ №2 ავარიული ს-----ის ნაცვლად, 140 ადგილიანი ბ-----ის მშენებლობისათვის გამოიყო 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი, ა----- და ა----- შ-----ის საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთით. სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ თ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 1490,0 კვ.მ-ს, რაც განსხვავდებოდა აღმასკომის 1975 წლის 4-----ის №--- გადაწყვეტილებაში მითითებული აღნიშნული მიწის ფართობისაგან. ამ გადაწყვეტილებით შეუძლებელი იყო იმის დადგენა, სად მდებარეობდა №-----ის შენობა, რომელიც იყო ავარიულ მდგომარეობაში და მის ნაცვლად ახლის მშენებლობა გადაწყდა. ასევე, არ დგინდებოდა გადაწყვეტილებით გამოყოფილი 2 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ადგილმდებარეობა, რადგანაც არ იყო მითითებული მისი საზღვრები,

აღმასკომის გადაწყვეტილებას არ ახლდა მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ნახაზი. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან 2014 წლის 24 ოქტომბერს თ-----ისათვის გაგზავნილ საინფორმაციო წერილს, მასში აღნიშნული იყო, რომ ელექტრონული რუკის წარმოებამდე არსებული მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ დაზუსტებულ ინფორმაციას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვერ გასცემდა, ხოლო არსებული მდგომარეობით, ინფორმაციის მომზადების მომენტისათვის თ-----ის მიერ წარდგენილი უძრავი ნივთი რეგისტრირებული არ იყო. სადავო საოქმო გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ კომისიის მიერ გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროდან და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, დ-----ირი №-- და №----ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე, ხოლო მიღებულ ინფორმაციით იგი წარმოადგენდა ს-----ის ტერიტორიას.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოდან მიღებული არცერთი წერილიდან თუ სხვა დოკუმენტიდან მსგავსი შინაარსი არ იკითხებოდა, ისინი არ მოიცავდა რაიმე კონკრეტული ხასიათის მონაცემებს ს-----ის და მისი ტერიტორიის მდებარეობის შესახებ. დაუდგენელი რჩებოდა ის გარემოება, იქნა თუ არა გამოყენებული დანიშნულების შესაბამისად, აღმასკომის 1975 წლის 4-----ის №-- გადაწყვეტილებით ს-----ის მშენებლობისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი, აშენდა თუა არა მასზე შენობა და ა.შ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2-----ის №2---- წერილით დასტურდებოდა მხოლოდ ის, რომ დ-----ირი №-- და №----ით მისამართზე ტექნიურის მონაცემებით რაიმე შენობა არ ყოფილა აღრიცხული. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მისამართით გაგზავნილ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2012 წლის 2-----ის წერილში კი აღნიშნული იყო, რომ სამინისტრო არ იყო წინააღმდეგი, მუნიციპალურ საკუთრებად დარეგისტრირებულიყო ქალაქ ქობულეთში, რ----- ქუჩაზე 3 033 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ყოფილი ს-----ის ტერიტორია. ამ წერილის შინაარსითაც შეუძლებელია დადგენა იმისა, სად მდებარეობს კონკრეტულად ბავშვთა ბაღის ტერიტორიად მიჩნეული, ეს 3033 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე დგას თუ არა ბაღის შენობა, ან არის თუ არა მისი ნანგრევები, ვის ბალანსზე ირიცხებოდა ბაღის შენობა, როდიდან აღარ ფუნქციონირებს, ან დაიშალა შენობა და ა.შ.

ამდენად, სასამართლომ დაადგინა, რომ „კომისიას“ სრულყოფილი კვლევა არ ჩაუტარებია, შესაბამის სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებთან კავშირისა და ინფორმაციის მოძიების სახით ამ საკითხის ირგვლივ და სრულიად დაუსაბუთებლად იქნა მიღებული დასკვნა, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობდა ს-----ის შენობა და ნაკვეთი წარმოადგენდა ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და მოპასუხეც ადასტურებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს და გამიჯნულია სხვა ნაკვეთებისაგან, ხოლო მის მოსარგებლეს თ-----ი რომ წარმოადგენდა, - ეს ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავოდ არ გაუხდია. მოსარჩელის მტკიცებით აღნიშნული ტერიტორია დაკავებული აქვს 2004 წლიდან და სარგებლობს დღემდე. ნაკვეთით სარგებლობა გამოიხატება მასში, რომ იგი შემოღობილია მის მიერ, გაშენებული აქვს ხილისა თუ სხვა მრავალწლიან მცენარეთა ბაღი, ასევე, მოწყობილი აქვს საცურაო აუზი, მოპასუხე მხარეს კი ამ მტკიცების გასაბათილებლად არ გააჩნია შესაბამისი უტყუარი მტკიცებულებები.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, რომლის 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 კანონითა და თვით ამ წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან მომდევნო დღიდან, სასამართლომ აღიარა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელე თ-----ს საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება, კერძოდ მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული საცხოვრებელი სახლით, მდებარე ქ. ქობულეთში, დ-----ირის №----ში, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 2-----. მიწის ნაკვეთი შეადგენს 2240.00 კვ.მ.-ს, მასზედ არსებული შენობა-ნაგებობებით, №01/1, №02/2-198 კვ.მ., №03/2 და №04/2 - 210.00 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ქონება მოსარჩელე თ-----მა მიიღო მემკვიდრეობით, ის დაბადებიდან დღემდე ცხოვრობს და სარგებლობს ამ ქონებით. ამასთან, მოსარჩელე გურამ მემარნეს თვითნებურად დაკავებული აქვს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე, საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, 1532 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოღობილია მის მიერ. თ-----მა 2014 წლის 0-----ს №შ----- განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებულ 1490.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილი იქნა განცხადება, რომელსაც თანდართული აქვს აზომვითი ნახაზი და ნახაზის ელექტრონული ვერსია, ჯერ 1490 კვ.მ. ფართის, ხოლო შემდეგ 1 532 კვ.მ. ფართის ნაკვეთზე, პირადობის მოწმობის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი:

2-----.) ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეების ჩვენება (ჯ-----, ა-----
ლი 18---2015წ. №1-----); საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი №2---- და №T-----
--- გადაწყვეტილება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავი ნივთის უფლებრივი
მდგომარეობის შესახებ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის, №-- საოქმო
გადაწყვეტილებით თ-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ 1532.0 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რომლის საფუძვლად კომისიის მიერ
მითითებული იქნა მხოლოდ ის, რომ აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენდა ყოფილი ს-----
-----ის ტერიტორიას.

სასამართლოს აღნიშვნით, მოსარჩელე მხარე იმ საფუძვლით მიიჩნევს უკანონოდ კომისიის
2016 წლის 1-----ის №- სხდომის №-- საოქმო გადაწყვეტილებას, რომ მისი მტკიცებით,
კომისიამ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები. მოსარჩელე მხარე არ
იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ
გაკეთებულ შეფასებას და დასკვნას, რომ თითქოს იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც
საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა თ-----მა, განთავსებული იყო ს-----
ის შენობა, ხოლო ამჟამად იქ ამ შენობის ნანგრევებია დარჩენილი. მოსარჩელე მხარის
მტკიცებით, ეს გარემოება სინამდვილეს არ შეესაბამება, კერძოდ, აღნიშნული ტერიტორია,
მისი საკარმიდამოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთია, რომელიც მას დაკავებული აქვს 2004
წლიდან და სარგებლობს დღემდე. ნაკვეთით სარგებლობა გამოიხატება მასში, რომ იგი
შემოღობილია მის მიერ და მასზე გაშენებული აქვს ხილისა თუ სხვა მრავალწლიან
მცენარეთა ბაღი, ასევე, მოწყობილი აქვს საცურაო აუზი. მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ამ
მიწის ნაკვეთზე არასოდეს ყოფილა ს-----ის შენობა და მასზე თ-----ის
საკუთრების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული ხელშემშლელი გარემოება არ
მოიპოვება.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების
აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად,
თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ
თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი
სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა
(აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობით
მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის
ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან
მართლობით მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო
სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობით მფლობელობაში
არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი,
რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული),
რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობით მფლობელობაში არსებული
მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის
მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“
ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. აღნიშნულის გათვალისწინებით,
მოსარჩელის განცხადების განხილვის დროს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს
კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებული ყველა მონაცემის შესწავლისა და
გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინა, მიეკუთვნებოდა თუ არა ის „ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთს, ხოლო ამისათვის საჭირო იყო შემდეგი გარემოებების დადგენა: სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლოსამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში, მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან იგი ემიჯნებოდა თუ არა, მოსარჩელეთაგან რომელიმეს საკუთრებაში (ან მართლზომიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს. საკუთრების აღიარების კომისიას ასევე, უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, გამომრიცხველი გარემოებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულსამართლებრივ აქტში, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის, №-- საოქმო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება, იმ მხრივ, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ თ-----ის მოთხოვნის განხილვისას, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად იქნა მიღებული დასკვნა, რომ მოსარჩელის განცხადება არ აკმაყოფილებდა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა თავის განმარტებაში დაადასტურა სადავო აქტში მითითებული ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთი ნამდვილად წარმოადგენს ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას, რომლისგანაც მხოლოდ ნანგრევებია დარჩენილი, რის გამოც მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს კუთვნილებად ჩაითვალა, თუმცა, მოპასუხე მხარეს არ გააჩნია ამის დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულებები და მისი საფუძველი მხოლოდ ვარაუდს წარმოადგენს. სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ კომისიაზე მიმართვის დროისათვის ქ. ქობულეთში, დ-----ის №----ში მდებარე, 2240 კვ.მ. ფართის, თ-----ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №2-----) მომიჯნავე, ბოლო ნახაზის მიხედვით 1 532 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი თ-----ის მიერ ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სადავო არ არის და დადასტურებულად ითვლება. კომისიის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძველები, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი არ იყო თავისუფალი, რადგანაც ის ადრე წარმოადგენდა ს-----ის ტერიტორიას, რის გამოც მასზე საკუთრების უფლების აღიარება წინააღმდეგობაში მოდიოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის 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 კომისიას ზუსტად განესაზღვრა კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო თ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან. კერძოდ, კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მისი ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების ფაქტი და მიწის ნაკვეთზე თ-----ის საკუთრების აღიარების უფლებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული პირობების არსებობა. სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეობა თ-----ის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთთან კომისიის მიერ სადავო არ გამხდარა და დადასტურებულ ფაქტს წარმოადგენს, რაც მნიშვნელოვან ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას წარმოადგენს. ასეთ შემთხვევაში, კომისიისათვის მთავარი იყო ზუსტად დადგენილიყო მითითებული ნორმით საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელი და სავალდებულო პირობა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს მიერ ხომ არ იყო განკარგული. კომისიამ დადგენილად ჩათვალა, რომ თ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას, რაც ჯერ ერთი, რომ შესაბამისი მტკიცებულებებით არ არის გამყარებული და ასეც რომ იყოს, კომისიის მიერ არ ყოფილა სამართლებრივად გაანალიზებული, ასეთ შემთხვევაში რატომ მიიჩნევა, რომ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს მიერ განკარგულად უნდა ჩაითვალოს. რა შეფასებების საფუძველზე იქნა კომისიის მიერ ასეთი დასკვნა მიღებული, ამის თაობაზე არაფერია გადაწყვეტილებაში აღნიშნული, ამასთან, მოპასუხე მხარემ ვერც სასამართლოს სხდომაზე წარმოადგინა შესაბამისი მტკიცებულებები და ანალიზი, რითაც დადასტურდებოდა გასაჩივრებულ აქტში მოცემული დასკვნა, აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით. ამასთან, კომისიას არ მოუხდენია სათანადო სამართლებრივი ანალიზი და შეფასება იმ ფაქტისა, თუ მიწის ნაკვეთი ყოფილი ს-----ის ტერიტორიის ნაწილს წარმოადგენს, ერთმნიშვნელოვნად და უპირობოდ რატომ გამოირიცხება მასზე საკუთრების უფლების აღიარება, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თვითნებური დაკავების საფუძველით. სასამართლოს მიერ დადგენილია და მოპასუხეც ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია და თ-----ის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს წარმოადგენს, ამასთან, მისი ფართობი ნაკლებია, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, აღნიშნული ტერიტორია მას დაკავებული აქვს 2004 წლიდან და სარგებლობს დღემდე. ნაკვეთით სარგებლობა გამოიხატება იმაში, რომ იგი შემოღობილია მის მიერ და მასზე გაშენებული აქვს ხილისა თუ სხვა მრავალწლიან მცენარეთა ბაღი, მოწყობილი აქვს საცურაო აუზი, რის დასტურადაც წარმოდგენილი აქვს ფოტოსურათები, აზომვითი და საკადასტრო ნახაზი, მოწმეთა განცხადებები. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ თ-----ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის კუთვნილების საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი სახელმწიფოს (ან თვითმმართველობის) მიერ და არც მის ფაქტობრივ ფლობასა და სარგებლობასთან დაკავშირებით გამოთქმულა რაიმე პრეტენზია.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იქნეს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა

საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის, №-- საოქმო გადაწყვეტილება მოკლებული იყო დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარებოდა ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც სათანადოდ იყო გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მტკიცება, რომ განმცხადებელს არ ჰქონდა წარდგენილი კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტები მიწის ნაკვეთის მფლობელობასთან დაკავშირებით. სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლზე, რომლის შესაბამისად განსაზღვრულია, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი. ნორმის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. 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 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. კომისია განცხადებას განიხილავს მისი მიღებიდან ორი თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ორ თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილვის ვადა დამატებით გაზარდოს არა უმეტეს ექვსი თვით. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, დაინტერესებულ პირს კომისია უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების

საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილი ოდენობით, კომისია გაცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა ალიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი. სავარაუდო შემკვიდრეზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შემდეგ სამკვიდრო მოწმობის გაცემის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების ალიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. 8. თუ კომისიამ ამ კანონით დადგენილ ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების ალიარების ან საკუთრების უფლების ალიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ეს ჩაითვლება მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით განსაზღვრულია შემდეგი წესი, რომ საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ განცხადებაში უნდა აღინიშნოს: ა) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს კომისია, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი; ბ) განმცხადებლის ვინაობა და მისამართი; გ) განმცხადებლის მოთხოვნა; დ) განცხადებაზე დართული დოკუმენტების ნუსხა; ე) განცხადების წარდგენის თარიღი და განმცხადებლის ხელმოწერა. განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა ალიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი.

ამდენად, მოქმედი სამართლებრივი აქტის რეგულაციის შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების ალიარების მოთხოვნისას საკმარისი იყო დაინტერესებულ პირს წარედგინა თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება. მოსარჩელეს წარდგენილი ჰქონდა კომისიისთვის განცხადებასთან ერთად როგორც სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადებები, ასაღიარებელი ისე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ასევე, პირადობის მოწმობის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკუთრებასი არსებულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე - საკადასტრო კოდით: 2-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი №2----- და №T----- გადაწყვეტილება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, რაც სრულად აკმაყოფილებდა მოქმედი რეგულაციის მოთხოვნებს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ალიარების წესის“ საკუთრების უფლების ალიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს მიწის

ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება. ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებანი, მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება, გამოითხოვოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტის, ექსპერტის დასკვნები. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, 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 და სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული, 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის, №-- საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველების კანონშესაბამისობა, რამდენადაც არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების არსებობა, რასაც ემყარებოდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად. შესაბამისად, სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სცნო ბათილად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი აქტის გამოცემა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და თ-----ი შ-----ის სარჩელის უარყოფას.

აპელანტის მტკიცებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მასალები, არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ თ-----ის მიერ მოთხოვნილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს, ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას, მეტიც სასამართლომ აღნიშნა, რომ თითქოს მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასეთი გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება არ წარმოადგინა. აპელანტი აღნიშნავს, რომ წარდგენილი იყო ქობულეთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1975 წლის 0-----ის N--- გადაწყვეტილება, რომელშიც კონკრეტულად და გარკვევით მითითებულია, რომ N2 ავარიული ს-----ის ნაცვლად, 140 ადგილიანი ბ-----ის მშენებლობისთვის გამოყოფილი იქნა 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ა----- და ა----- შ-----ების საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთით და ეს ის კონკრეტული მიწის ნაკვეთია, რომლის ნაწილის საკუთრებაში გადაცემას ითხოვდა მოქალაქე თ-----ი, თუმცა სასამართლომ არასწორად შეაფასა კომისიის მიერ წარდგენილი მტკიცებულება და მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრება არ იყო გამყარებული

მტკიცებულებებით და, რომ კომისიის მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას ჩატარებული გამოკვლევებით არ დგინდებოდა, რომ N2 ავარიული ს-----ის ნაცვლად 140 ადგილიანი ბ-----ის მშენებლობისთვის გამოყოფილი 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ა----- და ა---- შ-----ების საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთით, ნამდვილად წარმოადგენდა იმ მიწის ნაკვეთს, რომლის ნაწილის საკუთრებაში გადაცემასაც ითხოვდა თ-----ი.

აპელანტის განმარტებით, მსგავს საკითხზე რომელიც ეხებოდა მოქ: ნ-----ნის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს, რომლის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ანალოგიურად იმ მიწის ნაკვეთის აღიარება, რომლის ნაწილიც გადიოდა ყოფილი ს-----ის ტერიტორიაზე არსებობს ბათუმის საქალაქო სასამართლო პრაქტიკა, რომლის მიხედვით ბათუმის საქალაქო სასამართლომ 2016 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/458-16) არ დააკმაყოფილა მოქ: ნ-----ნის სარჩელი და დაეყრდნო ქობულეთის მუნიციპალიტეტის აღიარების კომისიის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებას, კერძოდ, ქობულეთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1975 წლის 4-----ის N--- გადაწყვეტილებას რომელშიც კონკრეტულად და გარკვევით მითითებულია, რომ N2 ავარიული ს-----ის ნაცვლად, 140 ადგილიანი ბ-----ის მშენებლობისთვის გამოყოფილი იქნა 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ა----- და ა---- შ-----ების საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთით. ქუთაისის საპელაციო სასამართლომ 2017 წლის 2-----ის განჩინებით ნ-----ნის სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა და უცვლელად დატოვა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილება. აღნიშნული სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინებით აპელანტი მხარისთვის გაურკვეველია ის გარემოება, რომ ანალოგიურ საქმეზე ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთზე სამართლებრივი შეფასების მომენტისთვის რატომ იქნა მიღებული განსხვავებული გადაწყვეტილება და რატომ მიიჩნიეს, რომ აღნიშნული მტკიცებულება ერთ კონკრეტულ საკითხზე საკმარისი და გადამწყვეტი იქნებოდა გადაწყვეტილების მიღებისას, ხოლო მეორე საქმეზე - არა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, საქმის გარემოებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების

ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე:

სარჩელით სადავო ქობულეთის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის №-- საოქმო გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი 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 კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა თ-----მა 2014 წლის 0-----ს მიმართა №შ----- განცხადებით „კომისიას“ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რასთან დაკავშირებითაც კომისიამ გადაწყვეტილება მიიღო 2 წლის შემდეგ - 2016 წლის 1-----ს (№---- საოქმო გადაწყვეტილება).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში „კანონის“) **(20/09/2013 - 03/06/2016 პერიოდში მოქმედი რედაქცია)** პირველი მუხლის 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 პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით

დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების „წესი“ (შემდგომში „წესი“) არეგულირებდა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს.

„წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. 11.1 მუხლით, 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 კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. 11.2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ მოსარჩელე თ-----ს საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება, - მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული საცხოვრებელი სახლით, მდებარე ქ.ქობულეთი, დ-----ირი №--, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 2-----. მიწის ნაკვეთი შეადგენს 2 240.00 კვ.მ.-ს, მასზედ არსებული შენობა-ნაგებობება - №01/1, №02/2 - 198 კვ.მ., №03/2 და №04/2 - 210.00 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ქონება თ-----მა მიიღო მემკვიდრეობით, ის დაბადებიდან დღემდე ცხოვრობს და სარგებლობს ამ ქონებით. მოსარჩელის აღნიშვნით, მას 2004 წლიდან თვითნებურად დაკავებული აქვს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, 1 532 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც მის მიერ შემოღობილია, გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავებითა და მასზე მოწყობილი აქვს საცურაო აუზი. თ-----მა 2014 წლის 0-----ს №შ----- განცხადებით მიმართა „კომისიას“ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

№შ----- განცხადების საფუძველზე დაიწყო კომისიამ ადმინისტრაციული წარმოება.

„კანონის“ მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწად ითვლება 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 მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„კანონის“ 51.3 მუხლის 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.

„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.

განმცხადებლის მიერ კომისიას წარედგინა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და მისი ელექტრონული ვერსია, ჯერ 1 490 კვ.მ. ფართობზე, ხოლო შემდეგ 1532 კვ.მ-ზე, განმცხადებლის პირადობის მოწმობის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდზე - 2-----, ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეების - ჯ-----ისა და ა-----ლის ახსნა-განმარტებები (18---2015წ. №1-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი №2---- და №T----- გადაწყვეტილება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ.

„წესის“ მე-12 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კომისია საქმიანობას ეწევა კომისიის სხდომების მეშვეობით, რომელიც ტარდება საჯაროდ, ხოლო მე-13 მუხლის თანახმად, კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს ამ მუხლში მითითებულ მოთხოვნებს. მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, 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.

მოცემულ შემთხვევაში „კომისიის“ 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით თ-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ 1 532.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, 96.2 მუხლის მიხედვით, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას

საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლო განმარტავს, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს მიწის ნაკვეთს (მართლზომიერად ან თვითნებურად). დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტებულ კომისიაში (თუ ის თვითნებური დაკავების საფუძვლით ითხოვს მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას) უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რაც მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის (მფლობელის) ფაქტობრივ ბატონობას დაადასტურებს და გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, - საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. კერძოდ, კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება. ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება და მოიპოვოს სხვა მტკიცებულებანი, რაც დაკავშირებულია უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადგენასა, ან უარყოფასთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. იმავე კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, 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.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასაბუთებას, რომ „კომისიის“ მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული 2016 წლის 1-----ის №- სხდომის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით თ-----ის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძვლების კანონშესაბამისობა, რამდენადაც სარწმუნოდ არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი იმ გარემოების არსებობა, რასაც ემყარებოდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია და არ შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოება, - მდებარეობდა თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ს-----ის შენობა (აშენებული, მშენებარე ან თუნდაც დანგრეული), რაც

გამორიცხავდა მასზე განმცხადებლის საკუთრების უფლების აღიარებას.

„კომისიის“ მტკიცება, რომ თ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ყოფილი ს-----ის ტერიტორიას, შესაბამისი დოკუმენტებით არ არის გამყარებული, თუმცა ასეც რომ იყოს, კომისიის მიერ არ ყოფილა შეფასებული ასეთ შემთხვევაში რამდენად უნდა მიჩნეულიყო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს მიერ განკარგულად, მაშინ, როცა საუბარი იყო მხოლოდ მომავალში ს-----ის მშენებლობაზე, რაც შესაძლოა არც განხორციელებულა და შესაბამისად, ვერ გამორიცხება 2004 წლიდან მისი, როგორც თავისუფალი და სახელმწიფოს მიერ განუკარგავი მიწის, სხვა პირის მიერ თვითნებურად დაუფლებისა და სარგებლობის შესაძლებლობა. გასარკვევია ასევე ქობულეთის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1975 წლის 4-----ის N--- გადაწყვეტილებით ბ-----ის მშენებლობისთვის ა----- და ა----- შ-----ების საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთით გამოყოფილი 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი (ან მისი ნაწილი) რამდენად არის სწორედ თ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე, მის მიერ საკუთრებაში გადასაცემად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. მოპასუხე კომისიამ ვერც სასამართლოს სხდომაზე წარმოადგინა შესაბამისი მტკიცებულებები რითაც დადასტურდებოდა გასაჩივრებულ აქტის დასაბუთებულობა. კომისიას არ მოუხდენია სათანადო სამართლებრივი ანალიზი და შეფასება იმ ფაქტისა, თუ მიწის ნაკვეთი ყოფილი ს-----ის ტერიტორიის ნაწილს წარმოადგენს, ერთმნიშვნელოვნად და უპირობოდ რატომ გამოირიცხებოდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თვითნებური დაკავების საფუძვლით.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და მოპასუხეც ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია და თ-----ის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს წარმოადგენს, ამასთან, მისი ფართობი ნაკლებია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ტერიტორია მას დაკავებული აქვს 2004 წლიდან და სარგებლობს დღემდე. ნაკვეთით სარგებლობა გამოიხატება მასში, რომ იგი შემოღობილია მის მიერ და მასზე გაშენებული აქვს ხილისა თუ სხვა მრავალწლიან მცენარეთა ბაღი, მოწყობილი აქვს საცურაო აუზი, რის დასტურადაც წარმოდგენილი აქვს ფოტოსურათები, აზომვითი ნახაზი, მოწმეთა განცხადებები. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ თ-----ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის საკითხი დღემდე არ გამხდარა სადავო სახელმწიფოს (ან ადგილობრივი თვითმმართველობის) მხრიდან და არც კომისიის მიერ გამოთქმულა დასაბუთებული პრეტენზია ფაქტობრივ ფლობასა და სარგებლობასთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება აპელანტის პრეტენზიას, რომ იდენტური ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში მოცემული საქმისგან განსხვავებული გადაწყვეტილება იქნა მიღებული ნ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით და ამ უკანასკნელის მოთხოვნა მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, რაც უცვლელი დარჩა ქუთაისის საპელაციო სასამართლომ 2017 წლის 2-----ის განჩინებით, - სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნ-----ის საქმეზე განსხვავებული ფაქტობრივი გარემოებები დადგინდა სასამართლოს მიერ და ამ ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებით მიიღო სასამართლომ გადაწყვეტილება სარჩელის უარყოფის შესახებ, რასაც კავშირი არ აქვს მოცემულ დავასთან.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე

სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტი ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ბათუნა ხომერიკი

მოსამართლე