

საქმე № 180310015001062430
საქმე N3ზ/1048-16



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

21 სექტემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - თ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - რ----- რ-----

წარმომადგენელი - პ----- კ-----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების გნხორციელების დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება და 2016 წლის 29 მარტის განჩინება

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 07 ივლისის №-- საოქმო გადაწყვეტილება

და 2015 წლის 10 ივლისის №- გადაწყვეტილება რ----- რ-----ს განცხადების

დაკმაყოფილების თაობაზე იმავე კომისიის მიერ 2013 წლის 04 ოქტომბრის №-- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. დაევალოს ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას რ--- -- რ-----სათვის საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა 2013 წლის 04 ოქტომბრის №-- გადაწყვეტილების საფუძველზე საკუთრებად აღიარებულ 2650 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. მცხეთა ს-----ს ქუჩა №--.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში განმარტა, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რ----- რ-----ს სასარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 07 ივლისის №-- საოქმო გადაწყვეტილება და 2015 წლის 10 ივლისის №- გადაწყვეტილება რ----- რ-----ს განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე იმავე კომისიის მიერ 2013 წლის 04 ოქტომბრის N-- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ. დაევალოს ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას რ----- რ-----სათვის საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა 2013 წლის 04 ოქტომბრის №-- გადაწყვეტილების საფუძველზე საკუთრებად აღიარებულ 2650 კვ.მ მიწი ნაკვეთზე მდებარე ქ. მცხეთა ს-----ს ქუჩა №--. მოპასუხეს ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიას დაეკისრა მოსარჩელის რ----- რ-----ს სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება;

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. მოსარჩელე რ----- რ----- მე-20 საუკუნის 80-იანი წლებიდან ახორციელებდა ქ. მცხეთა ს-----ს ქუჩა №---ში მდებარე 2650 კვ.მ მიწი ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობის მფლობელობასა და სარგებლობას, შესაბამისად მან 2013 წლის 02 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ზემოთხსენებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რაც კომისიის მიერ 2013 წლის 04 ოქტომბრის სხდომის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა. მასვე განემარტა, 2013 წლის 15 ოქტომბრის წერილით მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებისთვის 15264 ლარის გადახდა უნდა განეხორციელებინა, რის შემდეგადაც გაიცემოდა საკუთრების უფლების მოწმობა. (იხ. ს.ფ. 12-18)

4.2. რ----- რ-----მ შეასრულა თანხის გადახდის ვალდებულება და კომისიაში წარდგენილი განცხადებით საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა მოითხოვა, რაც კომისიამ 2015 წლის 07 ივლისის სხდომაზე (ოქმი №--) განიხილა, ხოლო აღნიშნულის შედეგად 2015 წლის 10 ივლისს მიღებული იქნა №- გადაწყვეტილება რ----- რ-----ს ეთქვას უარის საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემაზე, მეტიც, კომისიამ ბათილად ცნო რ----- რ-----ს სასარგებლოდ მიღებული ზემოთ ხსენებული 04.10.2013 წლის №-- საოქმო გადაწყვეტილება იმ დასაბუთებით, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე რ----- რ-----ს საკუთრების უფლება აღიარებული იქნა, როგორც საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მომიჯნავე ობიექტებზე, ხოლო რ----- რ-----ს მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადებით არ დასტურდებოდა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობა 2007 წლის 11 ივლისამდე (კანონის ამოქმედებამდე) არსებობდა. (იხ. ს.ფ. 20-21.114.)

4.3 საქმეში წარმოდგენილი ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით დადგენილია, რომ 2011 წლის 27 ივნისს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა განცხადება, დაინტერესებული პირი შპს „ლ-----“, რომლითაც მოთხოვილია უძრავ ნივთზე არსებული საკუთრების უფლება. განცხადებას თან ახლდა სარეგისტრაციოდ შესაბამისი დოკუმენტაცია. 1991

წლის 31 მაისს მცხეთის რ-----ის გამგეობასა და მეორე მხრივ თბილისის ს-----ს ე-----ის დირექციას შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც რაიკ-----ის გამგეობა იღებს ვალდებულებას გადასცეს მეორე მხარეს თბილისის ს-----ს ე-----ს ქ. მცხეთაში ს-----ს ქუჩა #---ში მდებარე რ-----ის ყოფილი სასაწყობო მეურნეობა. მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ გადმოცემული მონაცემების საფუძველზე სპორტ ნაწარმის ფაბრიკას დაკავებული აქვს 4000მ/კვ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 4000მ/კვ ფართობზე, 1998 წლიდან დღემდე გადახდილი აქვს 1560 ლარი. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილია, რომ მიწის ფართობი შეადგენს 404,00კვ/მ. წარმოდგენილია ასევე მიწის ნაკვეთის ორტოფოტო და სიტუაციური ნახაზი. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან დადგენილია, რომ საკუთრების განაყოფილება, საკადასტრო კოდი №-----, სადაც მესაკუთრედ მითითებულია სს „ლ-----“, საქმეშია აღიარების კომისიის 2015 წლის 07 ივლისის #-- ოქმი, რომლითაც კომისიამ ბათილად ცნო 2103 წლის 04 ოქტომბრის #-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილება. საქმეშია წარმოდგენილი სხვადასხვა ინსტანციების სასამართლოების გადაწყვეტილებანი და განჩინებანი, რომლითაც დადგენილია, რომ მცხეთის ს-----ს ე-----სა და სს „ლ-----ს“ შორის მიმდინარეობდა დავა მათ შორის დადებული 1991 წლის 31 მაისი ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე. აღნიშნული დავა დამთავრდა იმით, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2006 წლის 17 მარტის №ას-790-1073-05 განჩინებით საქმეზე შეწყდა საქმის წარმოება, ვინაიდან მცხეთის ს-----ს ე-----ის წარმომადგენელმა უარი თქვა საკასციო საჩივარზე და საქმის წარმოების შეწყვეტა მოითხოვა. სს „ლ-----ს“ დირექტორის მიერ 28.03.2016 წელს №---- წერილით წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდება ის ფაქტი, რომ სს „ლ-----“ არანაირი პრეტენზიას არ აცხადებს რ-----ს მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. (იხ. ტ.1ს.ფ. 59-159.)

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. სასამართლომ განმარტა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმასთან მიმართებაში, რომ

რ---- რ-----ს მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება, რომლითაც მან მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა, არ შეიცავდა მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ იგი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას ითხოვდა. შესაბამისად, კომისიამ დააკმაყოფილა რა რ---- რ-----ს განცხადება, იგულისხმება, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა იმგვარად წარდგენილი და ფორმულირებული მოთხოვნის საფუძველზე, როგორც იგი რ---- რ-----ს განცხადებაში იყო ასახული, ხოლო ის გარემოება, რომ კომისიის 2013 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში ნახსენებია ტერმინი „მომიჯნავე“, არ წარმოადგენს ისეთ არსებით ცდომილებას, რომელიც რ---- რ-----ს უფლებადმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლებოდა გამხდარიყო, მითუმეტეს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ამ არაარსებითი ცდომილების დაშვება მოსარჩელისგან დამოუკიდებელი მიზეზით მოხდა.

რაც შეეხება კომისიის სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებულ არგუმენტს, რომ რ---- რ-----ს მიერ კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა საკუთრებად ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის 2007 წლის 11 ივლისამდე არსებობის ფაქტი, ასევე იმ მოტივს, რომ რ---- რ-----ს მიერ წარდგენილი ორთოფოტო არ შეესაბამება 2007 წლის მდგომარეობით არსებულ იგივე დოკუმენტს, არ წარმოადგენს ჯეროვნად დასაბუთებულ მსჯელობაზე დამყარებულ პოზიციას, რადგან კომისია ვერ მიუთითებს იმ გარემოების გამაქარწყლებელ ფაქტზე, რომ 2007 წლის მდგომარეობით ზემოთხსენებული შენობა-ნაგებობა არსებობდა.

შესაბამისად, საკითხის გადაწყვეტისთვის არსებითად მნიშვნელოვანი იყო ის გარემოება, საკუთრებად ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე 2007 წლის 11 ივლისის მდგომარეობით არსებობდა თუ არა შენობა-ნაგებობა, რაც არსებული რეალობიდან გამომდინარე, დადგენილია როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი და საქმეზე თანდართული ორთოფოტოთი, რადგან 2007 წლის 01 იანვრის და უფრო ადრინდელი მდგომარეობით არსებული ორთოფოტო ადასტურებს ზემოთხსენებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტს. შესაბამისად, სწორედ ეს ფაქტორი განაპირობებდა კომისიის მიერ რ---- რ-----ს სასარგებლოდ 2013 წლის 04 ოქტომბერს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტის გამოცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოებისას კომისიას უნდა გამოეკვლია, საკუთრებად ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა თუ არა შენობა-ნაგებობა 2007 წლის 11 ივლისის მდგომარეობით, რეალურად კი, კომისიის სადავო გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ არგუმენტზე დაყრდნობით არის მიღებული, რომ უფრო გვიანდელი მდგომარეობით გაცემულ ორთოფოტოზე

არსებული მონაცემები არ შეესაბამება 2007 წლისთვის დაფიქსირებულ მდგომარეობას, რაც რა თქმა უნდა, მოსარჩელის უფლებადმჭურველი აქტის ბათილად ცნობის საკითხთან მიმართებით უსაფუძვლოა, რადგან ფაქტია, რომ 2007 წლის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობა არსებობდა და სწორედ ეს გარემოება წარმოადგენდა რ----- რ-----ს განცხადების საფუძვლიანობის განმსაზღვრელ ფაქტორს. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული პირების აღიარებითი კომისიის იმჟამინდელი თავმჯდომარის გ--- ბ-----ის და ამავე კომისიის მდივნის ხ----- კ-----ის მიერ დადასტურებულია ის ფაქტი, რომ რ----- რ-----ს მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი კომისიის მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული, დარწმუნდნენ რა იმაში, რომ მიწის ნაკვეთი არავის საკუთრებაში არ იყო; მათვე საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის და 2010 წლის მდგომარეობით წარმოდგენილ ორთოფოტოზე დაადასტურეს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა და კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა 2013 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილება რ----- რ-----სთან მიმართებაში. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ფაქტს ადასტურებენ ასევე მოწმის სახით დაკითხული ა----- ო-----ე და ა----- ქ-----ი (იხ. 2016 წლის 29 მარტის სასამართლო სხდომა ოქმი) ამდენად, კომისიამ სადავო საკითხი არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა არასრულფასოვანი გამოკვლევა-შეფასების შედეგად გადაწყვიტა, რაც სადავო აქტის ბათილად ცნობის უპირობო საფუძველს წარმოადგენს.

6. ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო მოთხოვნა:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. აპელანტი ასავე ასაჩივრებდა შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საოქმო განჩინებებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 21 სექტემბრის სასამართლო სხდომაზე, აპელანტის წარმომადგენელმა დააზუსტა სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა გასაჩივრებული საოქმო განჩინებების ნაწილში და განმარტა, რომ ითხოვს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 მარტის საოქმო განჩინების გაუქმებას, საქმეში მესამე პირის სახით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ჩართვაზე უარის თქმის თაობაზე. (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 სექტემბრის სხდომის ოქმი, 13:09:34-13:10:26)

6.1. ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ „მოსარჩელე ო----- რ----- მე-20 საუკუნის 80-იანი წლებიდან ახორციელებდა ქ. მცხეთა, ს-----ს ქ. N---ში მდებარე 2650 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობის მფლობელობასა და სარგებლობას. აპელანტი მიიჩნევს, რომ ხსენებული ფაქტობრივი გარემოება არასწორად იქნა დადგენილი სასამართლოს მიერ. აპელანტის მიერ სასამართლოს წარედგინა საპირისპირო მტკიცებულება და განმარტება, რასაც სასამართლომ არ მისცა სათანადო შეფასება. მტკიცებულებად მითითებულია კომისიაში რ----- რ-----ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და კომისიის გადაწყვეტილება, ადგილზე დათვალიერების აქტი, კომისიის წერილი N---.

აპელანტის განმარტებით, წარმოდგენილი ფოტოსურათის მიხედვით შენობა ახალი აშენებულია. ამასთან, დაკანონებული შენობა მიბმულია და ნაწილი სხვა შენობა ნაგებობისა (სხვა უძრავი ნივთის), მათ შორის მიჯნა არ არის. მიწის ნაკვეთი ოთხივე მხრიდან არის შემოღობილი, კერძოდ იმ მხრიდან, რომელ მხარესაც სხვა შენობა ნაგებობას ებმის.

აპელანტის განმარტებით, რაც შეეხება დაკანონებულ მიწის ნაკვეთზე 2007 წლის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტს, რასაც სასამართლო დადგენილ გარემოებად მიიჩნევს ორთოფოტოების საფუძველზე, ორთოფოტო არის გაურკვეველი ტერიტორიის აეროფოტო, რომელზეც სახურავიც ისევა ასახული, როგორც შენობა-ნაგებობა და შენობა ნაგებობის 2007 წლის მდგომარეობით არსებობის ფაქტი სასამართლოს უნდა გამოეკვლია.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო უთითებს, რომ კომისიამ სრულყოფილად არ შეისწავლა საქმის გარემოებები, თუმცა ამის თაობაზე რაიმე წერილობითი დასაბუთება არ არის გადაწყვეტილებაში და არ ერთვის მას. აპელანტი მიიჩნევს, რომ კომისიის მიერ 2014 წლის მიღებული გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი. კომისიამ გადაწყვეტილების მიღებამდე და მისი მიღების ეტაპზე სრულად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და იგივე საფუძვლებით მიიღო გადაწყვეტილება. თუ კომისიის გადაწყვეტილებაში ვრცლად არ არის დასაბუთებული ყველა ეს გარემოება, სასამართლოს უნდა ემსჯელა აქტის კანონიერებაზე და ვინაიდან იგი არსებითად კანონიერია არ უნდა ეცნო ბათილად, მით უმეტეს, არ უნდა დაევალებინა კომისიისათვის უკანონო აქტის გამოცემა.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

7.1. 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

სადავო საკითხს არეგულირებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“.

აღნიშნული წესის 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ რ----- რ----- მე-20 საუკუნის 80-იანი წლებიდან ახორციელებდა ქ. მცხეთა ს-----ს ქუჩა №---ში მდებარე 2650 კვ.მ მიწი ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობის მფლობელობასა და სარგებლობას, მან 2013 წლის 02 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ზემოთხსენებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რაც კომისიის მიერ 2013 წლის 04 ოქტომბრის სხდომის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა. მასვე განემარტა, 2013 წლის 15 ოქტომბრის წერილით მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებისთვის 15264 ლარის გადახდა უნდა განეხორციელებინა, რის შემდეგადაც გაიცემოდა საკუთრების უფლების მოწმობა.

7.2 „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 ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა - ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმასთან მიმართებაში, რომ რ----- რ-----ს მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება, რომლითაც მან მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვა, არ შეიცავდა მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ იგი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას ითხოვდა. შესაბამისად, კომისიამ დააკმაყოფილა რა რ----- რ-----ს განცხადება, იგულისხმება, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა იმგვარად წარდგენილი და ფორმულირებული მოთხოვნის საფუძველზე, როგორც იგი რ----- რ-----ს განცხადებაში იყო ასახული, ხოლო ის გარემოება, რომ კომისიის 2013 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში ნახსენებია ტერმინი „მომიჯნავე“, არ წარმოადგენს ისეთ არსებით ცდომილებას, რომელიც რ----- რ-----ს უფლებადმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლებოდა გამხდარიყო, მითუმეტეს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ამ არაარსებითი ცდომილების დაშვება რ----- რ-----საგან დამოუკიდებელი მიზეზით მოხდა.

რაც შეეხება კომისიის სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებულ არგუმენტს, რომ რ----- რ-----ს მიერ კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა საკუთრებად ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის 2007 წლის 11 ივლისამდე არსებობის ფაქტი, ასევე იმ მოტივს, რომ რ----- რ-----ს მიერ წარდგენილი ორთოფოტო არ შეესაბამება 2007 წლის მდგომარეობით არსებულ იგივე დოკუმენტს, არ წარმოადგენს ჯეროვნად დასაბუთებულ მსჯელობაზე დამყარებულ პოზიციას, რადგან კომისია ვერ მიუთითებს იმ გარემოების გამაქარწყლებელ ფაქტზე, რომ 2007 წლის მდგომარეობით ზემოთხსენებული შენობა-ნაგებობა არსებობდა.

შესაბამისად, საკითხის გადაწყვეტისთვის არსებითად მნიშვნელოვანი იყო ის გარემოება, საკუთრებად ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე 2007 წლის 11

ივლისის მდგომარეობით არსებობდა თუ არა შენობა-ნაგებობა, რასაც არსებული რეალობიდან გამომდინარე, დადგენილია როგორც მხარეთა მიერ წარმოდგენილი და საქმეზე თანდართული ორთოფოტოთი, რადგან 2007 წლის 01 იანვრის და უფრო ადრინდელი მდგომარეობით არსებული ორთოფოტო ადასტურებს ზემოხსენებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტს. შესაბამისად, სწორედ ეს ფაქტორი განაპირობებდა კომისიის მიერ რ----- რ-----ს სასარგებლოდ 2013 წლის 04 ოქტომბერს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებას.

სააპელაციო სასამართლო აპელანტის ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილ 2005 წლის ორთოფოტოზე მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება შენობა - ნაგებობა. (იხ ტ.1.ს.ფ 180)

საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2013 წლი 20 ოქტომბრის ადგილზე დათვალიერების აქტით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთსე ფიქსირდება შენობა ნაგებობა. (ტ.1 ს.ფ 95)

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას კომისიას უნდა გამოეკვლია, საკუთრებად ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა თუ არა შენობა-ნაგებობა 2007 წლის 11 ივლისის მდგომარეობით, რეალურად კი, კომისიის სადავო გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ არგუმენტზე დაყრდნობით არის მიღებული, რომ უფრო გვიანდელი მდგომარეობით გაცემულ ორთოფოტოზე არსებული მონაცემები არ შეესაბამება 2007 წლისთვის დაფიქსირებულ მდგომარეობას, რაც რა თქმა უნდა, მოსარჩელის უფლებადმჭურველი აქტის ბათილად ცნობის საკითხთან მიმართებით უსაფუძვლოა, რადგან ფაქტია, რომ 2007 წლის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობა არსებობდა და სწორედ ეს გარემოება წარმოადგენდა რ----- რ-----ს განცხადების საფუძვლიანობის განმსაზღვრელ ფაქტორს. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებზე, რომლებმაც დაადასტურეს სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობის არსებობისა და რ----- რ-----ს მიერ მისი ფლობის ფაქტი 2007 წლის 11 ივლისამდე. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის ფაქტს ადასტურებენ ასევე მოწმის სახით დაკითხული ა----- ო-----ე და ა----- ქ-----ი (იხ. 2016 წლის 29 მარტის სასამართლო სხდომი ოქმი) ამდენად, კომისიამ სადავო საკითხი არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა არასრულფასოვანი გამოკვლევა-შეფასების შედეგად გადაწყვიტა, რაც სადავო აქტის ბათილად ცნობის უპირობო საფუძველს წარმოადგენს.

”ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონი თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მათ შორის, მიიჩნევს ისეთ არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების ნაკვეთს, რომელიც ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდეა დაკავებული და რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ხოლო იმავე კანონის მე-2 მუხლის, პირველი პუნქტის, "ვ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, შენობად ითვლება სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით.

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5, მუხლის, მე-3 პუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად და დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

რაც შეეხება გასაჩივრებულ საოქმო განჩინებას, სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას, რომლის თანახმადაც, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მესამე პირად ჩაბმის აუცილებლობა გამომდინარეობდა იქიდან, რომ სადავო საკითხთან მიმართებით უკეთ განმარტავდა საკითხს. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით, შესაბამისად სადავო საკითხები უნდა დადასტურდეს წერილობითი მტკიცებულებებით და არა ახსნა-განმარტებით. ამასთან, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის თანახმად, მხოლოდ ის, რომ სააგენტო უკეთ განმარტავდა სადავო საკითხთან დაკავშირებულ ფაქტებს, არ შეიძლება იყოს მისი მე-3 პირად ჩაბმის საფუძველი.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული

გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

8. პროცესის ხარჯები

8.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, აპელანტი - ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, 32-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ძალაში დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება და 2016 წლის 29 მარტის განჩინება.
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეჭაძე -