



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

10 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი
სხდომის მდივანი: **ეკატერინე სილაგაძე**

აპელანტი _ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე _ რ----- ფ-----ე

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

რ----- ფ-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხის ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა კომისიის 2016 წლის 1-----ის N1-- განკარგულებისა და 2016 წლის 6-----ის N- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა რ----- ფ-----ის ნაწილში.

მოსარჩელის მითითებით, კომისიის მხრიდან განმცხადებლისათვის უარის თქმის საფუძველი გახდა, ის გარემოება, რომ შენობა, რომელიც განთავსებულია მიწის ნაკვეთზე, წარმოადგენდა სახელმწიფო სახსრებით აგებულ შენობას, რასაც მოსარჩელე არ იზიარებს, იმ საფუძველით, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა სხვა ფიზიკური პირის მიერ აშენდა 1990-1991 წლებში, რომელიც ე.წ. „შინაურული გარიგებით“ რ----- ფ-----ემ შეიძინა 1993 წელს და მას შემდგომ უწყვეტად სარგებლობს. რ----- ფ-----ე ამ პერიოდიდან ფლობს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებულ შენობას, რომლის ნაწილშიც

განთავსებულია საცხოვრებელი ფართი, ხოლო შენობის ნაწილში განთავსებულია სამეურნეო დანიშნულების ობიექტი - ხის დამამუშავებელი საამქრო, რომელიც წლების განმავლობაში წარმოადგენდა ოჯახისათვის მატერიალური სახსრების მიღების ერთადერთ წყაროს. რ----- ფ-----ე არის ხის დამამუშავების სპეციალისტი (დურგალი). იგი 1998 წლიდან რეგისტრირებულია, როგორც ინდივიდუალური მეწარმე და სამეწარმეო საქმიანობას ეწევა საამქროში. შენობაში ელექტრო ენერგია შეყვანილია 1991 წლიდან, ხოლო 1993 წლიდან აბონენტად ფიქსირდება რ----- ფ-----ე. მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის და შენობის კუთვნილების საკითხი არასოდეს, არცერთი პირის ან/და უწყების მიერ არ გამხდარა სადავო, უფრო მეტიც, ამ ფართის ირგვლივ არსებული ტერიტორიები საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრირებულია სხვადასხვა სუბიექტების საკუთრებად (აჭარის ა/რ საკუთრება, თავდაცვის სამინისტროს ტერიტორია). ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია დარეგისტრირდა მუნიციპალიტეტზე საკუთრების უფლებით (1936 კვ.მ.), რომელიც შემდგომ 2012 წელს დარეგისტრირდა აჭარის ა/რ საკუთრებაში. ამჟამად, მხოლოდ მოსარცელის მიერ დაკავებული ტერიტორია წარმოადგენს თავისუფალ, უფლებადარეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული დასტურდება საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 15 აპრილს გაცემული N9---- ცნობით, რომელშიც განმარტებულია, რომ მოთხოვნილი უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით არ არის რეგისტრირებული.

მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ კომისიაში წარდგენილი იქნა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის საჭირო კანონით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტი და არ არსებობდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით რ----- ფ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 06-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილება, რ----- ფ-----ის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის №1-- განკარგულება „მოქალაქე რ----- ფ-----ეზე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“; ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), რ----- ფ-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, დაბა ხ-----ში მდებარე 92 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით; ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების

აღიარების კომისიას მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი 50 ლარი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2016 წლის 3 მაისს რ---- ფ-----ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ქ. ბათუმში, ხელვაჩაურის დასახლებაში, ფ-----/ც-----ს ქ.№5-ში მდებარე 92 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული 94,29 კვ.მ. შენობის (საცხოვრებელი და სამეურნეო) საკუთრების უფლების აღიარებისათვის. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის და შენობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 აპრილს გაცემული №9---- ცნობა ტერიტორიის მდგომარეობის შესახებ, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და სხვა. ამავდროულად, მოგვიანებით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელმაც 2016 წლის 19 აგვისტოს №1---- წერილით, რ---- ფ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია განსახილველად გადასცა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის №1- - განკარგულებით და მის საფუძვლად გამოცემული, კომისიის 2016 წლის 6-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებით, რ---- ფ-----ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის და შენობის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მტკიცება, რომ სადავო შენობა-ნაგებობა სახელმწიფოს მიერ იყო აგებული და რ---- ფ-----ე 2007 წლამდე არ ყოფილა მიწის ნაკვეთის და შენობის მოსარგებლე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხეს მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები სასამართლოსათვის არ წარუდგენია და ემყარებოდა მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს ვარაუდს.

სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოებისას, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მეშვეობით, არ გამოუკვლევია მის მიერ მითითებული გარემოების რეალობა.

სასამართლომ დაადგინა და მოპასუხის წარმომადგენელმაც დაადასტურა, რომ

საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა, ნამდვილად მდებარეობს დაბა ხელვაჩაურში, თავდაცვის სამინისტროს სამხედრო ბაზის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ტერიტორიები ერთმანეთისგან გამიჯნულია თავდაცვის სამინისტროს კაპიტალური ღობით, ხოლო კომისიის მიერ ჩატარებული ადგილის დათვალირებისას, მის მოსარგებლეს რ----- ფ-----ე წარმოადგენდა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქალაქო სასამართლომ განმარტა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის 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.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

საქალაქო 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 მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში

არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, რ----- ფ-----ის განცხადების განხილვისას ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაედგინა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო 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 მართლობიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს. საკუთრების აღიარების კომისიას ასევე, უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარების კანონმდებლობით განსაზღვრული, გამომრიცხველი გარემოებები.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ 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-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქალაქო სასამართლომ არ გაზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტება, რომ სადავო შენობა სახელმწიფოს მიერ არის აგებული და მიუთითა, რომ მოპასუხეს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არ გამოუკვლევია და დაუდგენია. ამასთან, აღნიშნული ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება არც სასამართლოსათვის წარუდგენია.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ კომისიისათვის მიმართვის დროის, ქ. ბათუმში, ხელვაჩაურის დასახლებაში, ფ-----/ც----- —ს ქ. №5-ში მდებარე 92 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობას რ----- ფ-----ე ფაქტობრივად ფლობდა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან სადავო არ არის და დადასტურებულად ითვლება. კომისია მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა

აუცილებელი პირობები და საფუძვლებიც. კერძოდ, არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლებას აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი (დაინტერესებული პირისადმი შენობის კუთვნილებასთან ერთად) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე, რაც ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას. რ----- ფ----- ამტკიცებდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა თვითნებურად დაიკავა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, არ იყო სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და გაანალიზებული. კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მისი ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების ფაქტი და მიწის ნაკვეთზე რ----- ფ-----ის საკუთრების აღიარების უფლებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა მასზე დაინტერესებული პირის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის ფაქტი. კომისიის 2016 წლის 6-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული, თუ კონკრეტულად რა მტკიცებულებებს დაეყრდნო მოპასუხე და რის საფუძველზე გააკეთა დასკვნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არ იყო რ----- ფ-----ის კუთვნილი, ის სახელმწიფოს სახსრებით იყო აშენებული და რ----- ფ-----ე მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობას ფაქტობრივად არ ფლობდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა მოსარჩელის არგუმენტებზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა, მის მიერ დაკავებულია 1993 წლიდან, ხოლო ამ შენობის ნაწილი შეიძინა ფიზიკური პირისაგან, რომლის მიერაც იგი აგებული იყო 1990-1991 წლებში სამეურნეო გამოყენების მიზნით. შენობა წლების განმავლობაში მიმდინარე პერიოდამდე, კეთილმოაწყობილი იყო რ----- ფ-----ემ, მასზე გააკეთა რიგი მინაშენები და სარგებლობს დღემდე. შენობის ნაწილში განთავსებულია სამეურნეო დანიშნულების ობიექტი, ხის დამამუშავებელი საამქრო, რ----- ფ-----ე არის ხის დამამუშავების სპეციალისტი (დურგალი) და 1998 წლიდან რეგისტრირებულია, როგორც ინდივიდუალური მეწარმე, სამეწარმეო საქმიანობას კი ეწევა ამ საამქროში. მოსარჩელე მხარემ იმის სამტკიცებლად, რომ შენობაში ელექტრო ენერგია შეყვანილია 1991 წლიდან, ხოლო 1993 წლიდან აბონენტად ფიქსირდება რ----- ფ-----ე,

სასამართლოს წარუდგინა სარწმუნო მტკიცებულება, სს „ე-----ჯ-----ს“ მიერ 2016 წლის 09 ნოემბერს გაცემული ელექტრ ენერგიის მომხმარებელთა ელექტრონული სისტემიდან ამონაწერით, რომლის მონაცემები წარდგენილია 2007 წლის სექტემბრის თვიდან. მანამდე არსებული მონაცემები არ არის დაცული, ვინაიდან ამ პერიოდამდე (2007 წელი) ამ ფორმით მონაცემთა აღნუსხვა/ შენახვა არ ხორციელდება. საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 15 აპრილს გაცემული იქნა №9---- ცნობა, რომელშიც მითითებულია, რომ მოთხოვნილი უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით არ არის რეგისტრირებული.

სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული დოკუმენტი ადასტურებს, რომ 2007 წლის სექტემბრის თვის მდგომარეობით, რ----- ფ-----ე იყო ამ მიწის ფართის და მასზე არსებული შენობის ფაქტობრივი მოსარგებლე. მოსარჩელემ წარადგინა ასევე ტერიტორიის სიტუაციური გეგმა და ფოტოსურათები, რომლებიც ადასტურებდნენ, რომ კომისიის გადაწყვეტილება დაფუძნებული იქნა არასწორ ფაქტებსა და გარემოებებზე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ კომისია ვალდებული იყო გამოეკვლია და დაედგინა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რისთვისაც უნდა ჩაეტარებინა შენობის დათვალიერება, მოეწვია სპეციალისტი ან ექსპერტი, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოდან გამოეთხოვა სადავო გარემოების დამადასტურებელი რაიმე ცნობა, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოეთხოვა დოკუმენტები ან ინფორმაცია.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება, რომ რ----- ფ-----ეს არ ჰქონდა წარდგენილი კანონით მოთხოვნილი ის დოკუმენტები, რომელიც იქნებოდა დასტური იმისა, რომ ის ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს აღნიშნული მიწის ნაკვეთით.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლითზე, რომლის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია დაინტერესებულ პირს განცხადების განხილვის ვადაში უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი ერთი თვის ვადაში სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ვადაში და შესაბამისი

ოდენობით, მაშინ კომისია გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების შესახებ და გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებადიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა ასევე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ წესზე და განმარტა, რომ მოსარჩელეს კომისიისთვის განცხადებასთან ერთად, წარდგენილი ჰქონდა როგორც სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადებები, ისე მიწის ნაკვეთის და შენობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ასევე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 აპრილს გაცემული №9---- ცნობა ტერიტორიის მდგომარეობის შესახებ, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც სრულად აკმაყოფილებდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საფუძველზე, საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებული იყო გადაემოწმებინა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, ასევე, კომისია ვალდებული იყო საჭიროების შემთხვევაში, მოეპოვებინა დამატებითი მტკიცებულებანი და შეესრულებინა კანონმდებლობის სხვა მოთხოვნები.

საქალაქო სასამართლოს დასკვნით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები. ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული

უფლებამოსილების სფეროს, რის გამოც გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და კომისიას დაავალა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად ხელახლა ემსჯელა რ----- ფ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტის მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული და არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები. კომისიამ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება რ----- ფ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით, გაეცნო წარმოდგენილ განცხადებას, მასზე დართულ დოკუმენტაციას, ასევე მიწის ნაკვეთს გაეცნო ადგილზე და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის N376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. კერძოდ, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა, რომ იგი უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელია, ვინაიდან ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულად ითვლება მიწა, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულია და მასზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. კომისიის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლამ და ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებამ ცხადყო, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს სახელმწიფოს სახსრებით აგებულ ქვის შენობას, რომელიც მდებარეობს ხელჯაურში ყოფილი თავდაცვის სამინისტროს სამხედრო ბაზის მიმდებარე ტერიტორიაზე, განმცხადებელმა აღნიშნული შენობა დაიკავა თვითნებურად აღიარების

კომისიაში განცხადების შეტანამდე, სადაც განათავსა საამქრო. შესაბამისად, არ არის მოთხოვნილ ტერიტორიის თვითნებური დამკავებელი და მოსარგებლე 2007 წლიდან. იგი სახელმწიფოს სახსრებით აგებულ, ძველ კაპიტალურ შენობაში თვითნებურად არის შეჭრილი და უკანონოდ აქვს განხორციელებული შერეული მასალით ახალი თვითნებური მინაშენი.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა რა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა, მიიჩნევს, რომ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 ნაწილის თანახმად, 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 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2016 წლის 3 მაისს რ---- ფ-----ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ქ. ბათუმში, ხელვაჩაურის დასახლებაში, ფ-----/ც-----ს ქ.№5-ში მდებარე 92 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული 94,29 კვ.მ. შენობის (საცხოვრებელი და სამეურნეო) საკუთრების უფლების აღიარებისათვის. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის და შენობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 აპრილს გაცემული №9---- ცნობა ტერიტორიის მდგომარეობის შესახებ, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და სხვა. ამავდროულად, მოგვიანებით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელმაც 2016 წლის 19 აგვისტოს №1----- წერილით, რ---- ფ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია განსახილველად გადასცა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის №1- - განკარგულებით და მის საფუძველად გამოცემული, კომისიის 2016 წლის 6-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებით, რ---- ფ-----ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის და შენობის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული და იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული შემდეგი დასაბუთებით:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 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.

მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, მითითებული წესი ასევე, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„წესის“ მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის 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.

მითითებული წესის მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 3 მაისს რ----- ფ----- ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. ბათუმში, ხელვაჩაურის დასახლებაში, ფ-----/ც-----ს ქ.№5-ში მდებარე 92 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 94,29 კვ.მ. შენობაზე (საცხოვრებელი და სამეურნეო) საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს - ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო

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

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადების წარდგენისა და სავალდებულო დოკუმენტების ჩამონათვალს. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ რ----- ფ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილ

განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის და შენობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 აპრილს გაცემული №9---- ცნობა ტერიტორიის მდგომარეობის შესახებ, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და სხვა.

კომისიის მიერ რ----- ფ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ რ----- ფ-----ემ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა დაიკავა კომისიაში განცხადების წარდგენამდე, სადაც განათავსა საამქრო. შესაბამისად, არ წარმოადგენდა სადავო შენობის თვითნებურად დამკავებელს 2007 წლამდე, შენობა არ იყო მის მიერ აშენებული, შეიჭრა თვითნებურად და განახორციელა შერეული მასალით ახალი მინაშენი.

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

სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის

მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ კომისიამ რ----- ფ-----ის მიმართ გამოსცა დაუსაბუთებელი აქტი, შემოიფარგლა მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ შენობა დაიკავა კომისიაში განცხადების წარდგენამდე, სადაც განათავსა საამქრო. შესაბამისად, არ წარმოადგენდა სადავო შენობის თვითნებურად დამკავებელს 2007 წლამდე, შენობა არ იყო მის მიერ აშენებული, შეიჭრა თვითნებურად და განახორციელა შერეული მასალით ახალი მინაშენი, მაშინ, როდესაც რ.ფ-----ის მიერ მითითებული მოწმეები საპირისპიროს ამტკიცებდნენ. ასევე, რ.ფ-----ე 1998 წლიდან რეგისტრირებულია, როგორც ინდივიდუალური მეწარმე, სამეწარმეო საქმიანობას კი ეწევა ამ საამქროში. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ შენობაში ელექტრო ენერგია შეიყვანა 1991 წლიდან, ხოლო 1993 წლიდან აბონენტად ფიქსირდება რ----- ფ-----ე. სს „ე-----ჯ-----ს“ მიერ 2016 წლის 09 ნოემბერს გაცემული იქნა ელექტრო ენერგიის მომხმარებელთა ელექტრონული სისტემიდან ამონაწერი, მონაცემები წარდგენილია 2007 წლის სექტემბრის თვიდან. მანამდე არსებული მონაცემები არ არის დაცული, ვინაიდან ამ პერიოდამდე (2007 წელი) ამ ფორმით მონაცემთა აღრიცხვა და შენახვა არ ხორციელდება. საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 15 აპრილს გაცემული იქნა №9---- ცნობა, რომელშიც მითითებულია, რომ რ.ფ-----ის მიერ მოთხოვნილი უძრავი ნივთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით არ იყო რეგისტრირებული.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კომისიას საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად, მხარისა და მის მიერ მითითებული მოწმეების მოსმენის, წარდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის შედეგად, უნდა დაედგინა სადავო გარემოებები და მათი შესწავლის, გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოეცა დასაბუთებული გადაწყვეტილება (აქტი).

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

პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებებზე. კერძოდ, მითითებული ნორმის შესაბამისად,

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

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

სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომისიის 2016 წლის 1-----ის N1--განკარგულება და 2016 წლის 6-----ის N- საოქმო გადაწყვეტილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული, რის გამოც ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მართებულად ცნო ბათილად.

პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მითითებას, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს, რის გამოც მართებულად გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მართებულად დაეკისრა რ----- ფ-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 50 ლარის გადახდა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე

განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ რ----- ფ-----ემ სასარჩელო წარმოებისათვის გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი. სარჩელი დაკმაყოფილდა რა ნაწილობრივ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარმოეშვა თემურ აბუსელიძის სასარგებლოდ 50 ლარი გადახდის ვალდებულება, მიუხედავად იმისა, რომ განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს მისი გაუქმებისათვის საფუძვლიან და არგუმენტირებულ პრეტენზიას, რის გამოც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6.საპროცესო ხარჯები:

აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1.ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2.უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

3.აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

4.განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი