

საქმე №170310517002080281

საქმე №3ზ/1061-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

27 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივნები - გიორგი სანიკიძე, თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მესამე პირი ა.ს.კ 16.2) - მ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი- ს-----ე

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

მესამე პირი - სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტო;

წარმომადგენელი - მ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თ-----ული სასამართლოს
2018 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ბათილად იქნეს ცნობილი - თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2-----ს მ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა N---.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია:

2.1. თ-----ს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი სცნო.

2.2. მესამე პირის სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს წარმომადგენელი დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, მოპასუხის მიერ 2-----ს გაცემული საკუთრების მოწმობა N--- გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რადგან უძრავი ქონება რომელზეც გაცემული იქნა სადავო საკუთრების მოწმობა, სადავო აქტის გამოცემის დროისათვის აღრიცხული იყო ეროვნული სატყეო სააგენტოს ბალანსზე და ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სხვის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონება.

2.3. მესამე პირის მ-----ის წარმომადგენელი ბ-----ი არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ მ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N--- მიღებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. 1--- წლიდან მ-----ი და მისი ოჯახი ფლობს აღნიშნულ უძრავ ქონებას. მისი ოჯახის მიერ იქნა შენარჩუნებული აღნიშნული ობიექტი, უვლიდნენ, ყოველწლიურად არემონტებდნენ, ასევე ძველ შენობაზე მათ მიერ მოხდა შენობის მიშენება. წლებია სადაო უძრავი ქონება მათ მფლობელობაშია და მისთვის გაუგებარია თუ რატომ გახდა ეხლა აღნიშნული გარემოება სადაო.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2-----

-----ს მ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N--- და დაევალა მოპასუხე თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით;

3.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

3.2.1. 2-----ს თ-----ს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა თ-----ის სოფელ ზ-----ში მცხოვრებმა მ-----მა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს თეთრიწყარო, სოფელ ო-----ში, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების 5949 (სახნავი) მ2 მიწის ნაკვეთი და მასზედ მასზე აშენებული არასაცხოვრებელი 349 მ² შენობა-ნაგებობა. განცხადებას თან ერთვოდა: სამეზობლო აქტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ასლი.

2-----ს აქტის თანახმად, ო-----ის ტერიტორიულ ორგანოს რწმუნებულს ბ-----ს მიმართეს სოფელ ო-----ში მცხოვრებმა მოქალაქეებმა ს-----ემ 3/ნ-----, ე-----ემ 3/ნ-----, ნ-----მ 3/ნ-----, რომლებიც ადასტურებენ ხელის მოწერით იმ ფაქტს, რომ მოქალაქე მ-----ი 3/ნ-----, 1--- წლიდან ფლობს და ამუშავებს 5600 კვმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ (მშენებარე) შენობა-ნაგებობას ფართობით 349 კვმ. მის მიმართ მეზობლებს რაიმე პრეტენზია ამ მხრივ არ გააჩნიათ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- წერილით, 2-----ს წარდგენილ----- განცხადების პასუხად ბ-----ს ეცნობა, რომ ნახაზზე წარდგენილი უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის. (ს.ფ. 16; ს.ფ. 19-23; ს.ფ. 19;)

3.2.2. მოქალაქეთა მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო მიწების დათვალიერების ოქმის თანახმად, 2-----ს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ში მოახდინეს მოქალაქე მ-----ის

მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის დათვალიერება. აღნიშნული ნაკვეთი ფართობით 5949კვმ, არის შემოღობილი მართულ ბადით, მასზე განთავსებულია არასაცხოვრებელი 1 სართულიანი შენობა ნაგებობა 350 მ-ის ოდენობით.

3.2.3. 2-----ს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სახელმწიფო მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მ-----ს აცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი 5949 მ2 მიწის ფართის საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს 535,5 ლარს. საკუთრების უფლების მოწმობის მისაღებად აღნიშნული თანხა ერი თვის ვადაში უნდა შეეტანა საბანკო ანგარიშზე 3----- „შემოსულობა მიწაზე უფლების აღიარებიდან“.

2-----ს მ-----ის მიერ გადახდილი იქნა 5949მ2 მიწის ფართის საკუთრების უფლების აღიარების საფასური 535,5 ლარი. (ს. ფ. 25; ს. ფ. 26;)

3.2.4. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #---, რომლის თანახმად, დაკმაყოფილდა მოქ. მ. ყ-----ის მოთხოვნა და შესაბამისი თანხის გადახდის ქვითრის წარმოდგენის შემდეგ მიეცეს საკუთრების უფლების მოწმობა. საფუძველი: ცნობა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სამეზობლო აქტი, დათვალიერების აქტი (ს.ფ. 27).

3.2.5. 2-----ს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ საკუთრების უფლების მოწმობა N--- მიეცა მ-----ს, მასზედ, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობი 5949 კვმ და შენობა ნაგებობა, ფართობით 349 კვმ, რომელიც მდებარეობს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტი სოფელ ო-----ი. მოწმობა გაცემულია 2 ეგზემპლარად, ერთი გადაეცა მესაკუთრეს, მეორე ინახება მოწმობის გამცემ ორგანოში. მოწმობა ძალშია დამოწმებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მოწმობის განუყოფელ ნაწილს. (ს.ფ. 28;)

3.2.6. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ-----მა და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: თეთრიწყარო, სოფელი ო-----ი [ზონა:თეთრიწყარო, სექტორი: ო-----ი] და ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან გაცემა. განცხადებას თან ახლდა

შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საკუთრების უფლების მოწმობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და იმავე დღეს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონება ს/კ----- --- საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----
ყ-----ის სახელზე. (ს.ფ. 29; ს.ფ. 30; ს.ფ. 31-33;)

3.2.7. 2-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს N----- - წერილით მიმართა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს უფროსმა, რომ მოქალაქე მ-----ის და მ-----ის საკუთრებაში გადაცემულია, თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ში მდებარე 695 კვმ, ს/კ-----, და 5949 კვმ ს/კ----- მიწის ნაკვეთების მასზე განთავსებული შენობა/ნაგებობები, რომლის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება. სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთები და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, განსაკუთრებით კი შენობა-ნაგებობები, წარმოადგენენ ყოფილი სატყეოს ბალანსზე არსებულ უძრავ ქონებას. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, როგორც კანონით უფლებამოსილ სახელმწიფო ქონების მესაკუთრეს და მმართველს ეთხოვა შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება. (ს.ფ. 34;)

3.2.8. სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2-----ის N----- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურს გაეგზავნა სოფელ ო-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობების (ს/კ-----, ს/კ-----) -უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, შპს „ა-----“-ს მიერ ჩატარებული 2-----ის ქ-----ს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები.

შპს „ა-----“-ს მიერ ჩატარებული 2-----ის ქ-----
-----ს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები შუალედურ ანგარიშში N-----ით მითითებულია ს-----
-----, ნორმალურ მდგომარეობაში. (ს.ფ. 128; ს.ფ. 129-130; 144-147;)

3.2.9. სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2-----ის N----- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასამართლოებთან

ურთიერთობის სამსახურს დამატებით გაეგზავნა სოფელ ო-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობების (ს/კ-----, ს/კ-----) -უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს ქვემო ქართლის სამსახურის ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის 2-----ის ანგარიში.

სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს კუთვნილი ძირითადი აქტივების ინვენტარიზაციის და ბალანსზე რიცხული ამორტიზირებული ან გამოუყენებელი ძირითადი აქტივების ჩამოწერისა და მის საფუძველზე მიღებული ნარჩენი ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის ანგარიშში 2011 წლის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებებისა და სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების სწრაფცვეთადი საგნების დასახელებაში რიგითი ნომერი-- მითითებულია „ს--- ----- (ს. ო-----ი), გამოშვების წელი 1---, ერთეულის საზომი ც, ფასი 4054,00, რაოდენობა 1, ნორმალურ მდგომარეობაში ესაჭიროება მიმდინარე რემონტი, გადასაცემი“ (ს.ფ.131; ს.ფ. 132-135).

4. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

4.1 სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში მ-----მა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა როგორც თვითნებურად დაკავებულ უძრავ ნივთზე, თ-----ის სოფელ ო-----ში მდებარე 5949 კვმ მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდგარი 349 კვმ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო საკუთრების მოწმობის გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული),

ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება დაიშვება ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობაზე (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული).

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა სახელმწიფო, ხოლო შენობა-ნაგებობა ირიცხებოდა და დღესაც ირიცხება სატყეო სააგენტოს ბალანსზე. აღნიშნულ ფაქტს ნაწილობრივ ადასტურებს თვით მესამე პირი მ-----ი, რომელმაც განმარტა, რომ უძრავი ქონება, რომელიც მას გადაეცა საკუთრების მოწმობით იყო სატყეო სააგენტოს ბალანსზე და ის წარმოადგენს ს-----ს (ფ-----ს), რომელსაც 1--- წლიდან ფლობს და უვლის, მასზე განახორციელა გარკვეული სარემონტო და სამშენებლო სამუშაოები. შენობას მიაშენა გარკვეული ნაწილი და შემოღობილი იქნა მთლიანი მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, კომისიის მიერ ისე იქნა გაცემული სადავო საკუთრების უფლების მოწმობა მ----- ყ-----ის სახელზე, რომ არ ყოფილა გამოკვლეული ის გარემოებები თუ რა ობიექტს, ვის ბალანსზე და საკუთრებაში რიცხულს წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონება, განახორციელა თუ არა მ-----მა შენობა-ნაგებობის მიშენება/აშენება და შეესაბამებოდა თუ არა იგი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს.

4.2 სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი გამოცემული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

სასამართლო განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას -ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა სასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2-----ს მ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა

N--- და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა, ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

5. მ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

თ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5.1. მ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, აქტის გამოცემისას შესწავლილი იქნა ყველა საჭირო დოკუმენტაცია და საკითხის სრულყოფილად და ყოველმხრივ შესწავლის შემდგომ გამოიცა აღნიშნული აქტი.

უდავო ფაქტობრივ გარემოებებში არასწორადაა მითითებული 3.1.7 პუნქტი, რადგან აღნიშნულ პუნქტში მითითებული ინფორმაცია არ შეიძლებოდა დადასტურებულიყო 2-----ს წერილით. აღნიშნული არ წარმოადგენდა სათანადო მტკიცებულებას იმის დასადასტურებლად, რომ „მიწის ნაკვეთები და მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობები, განსაკუთრებით შენობა - ნაგებობა“ წარმოადგენს ყოფილ სატყეოს ბალანსზე არსებულ ქონებას. საქმეში არ იყო წარმოდგენილი არანაირი დოკუმენტი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან ან ტექბიუროდან, რომელიც აღნიშნულს დაადასტურებდა და ამ ფაქტის დასადასტურებლად სასამართლო დაეყრდნო თავად მოსარჩელის წერილს, რაც მტკიცების ტვირთის არასწორი გადანაწილებაა. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და შენობა-ნაგებობა ირიცხებოდა და დღესაც ირიცხება სატყეოს ბალანსზე.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა განაწილებული და გამოყენებული მტკიცების ტვირთი მხარეთა შორის. სასამართლომ გაითვალისწინა ისეთი მტკიცებულებები, რომლებითაც მის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეიძლება დადასტურებულიყო.

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

6.1. 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 პალატა განმარტავს, 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 შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე“. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. იმავე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც რაიონულმა სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სწორად ცნო იგი ბათილად და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მართებულად დაავალა, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, 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 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 მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლით განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მითითებული ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“, „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებში მოცემულია ამ ბრძანებულებით დადგენილი წესის მიზნებისათვის განსაზღვრულ ტერმინთა განმარტება, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია არის ცნობა- დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისთვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

ამდენად, იმისათვის რომ მიწის ნაკვეთი აღნიშნული კანონის რეგულირების სფეროში მოექცეს, მთავარი კრიტერიუმი არის ის, რომ მიწა უნდა იყოს სახელმწიფოს საკუთრება და იგი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული.

განსახილველ შემთხვევაში კი საქმის მასალებით ირკვევა, რომ თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ისე მოახდინა სადავო მიწის

ნაკვეთზე მ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება, რომ სათანადოდ არ გამოუკვლევია, ეს მიწის ნაკვეთი განკარგული იყო თუ არა სახელმწიფოს მიერ.

საქმის მასალებით დგინდება რომ, სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2-----ის N----- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურს გაეგზავნა სოფელ ო-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა- ნაგებობების (ს/კ-----, ს/კ-----) -უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, შპს „ა-----“-ს მიერ ჩატარებული 2-----ის ქ-----ს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები.

შპს „ა-----“-ს მიერ ჩატარებული 2-----ის ქ-----ს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები შუალედურ ანგარიშში N----ით მითითებულია ს-----, ნორმალურ მდგომარეობაში.

2-----ის სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს კუთვნილი ძირითადი აქტივების ინვენტარიზაციის და ბალანსზე რიცხული ამორტიზირებული ან გამოუყენებელი ძირითადი აქტივების ჩამოწერისა და მის საფუძველზე მიღებული ნარჩენი ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის ანგარიშის მიხედვით, ძირითადი საშუალებებისა და სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების სწრაფცვეთადი საგნების დასახელებაში რიგითი ნომერი-- მითითებულია „ს----- (ს. ო-----ი), გამოშვების წელი 1---, ერთეულის საზომი ც, ფასი 4054,00, რაოდენობა 1, ნორმალურ მდგომარეობაში ესაჭიროება მიმდინარე რემონტი, გადასაცემი“.

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალებში წარმოდგენილი ფოტომასალისა და ზემოაღნიშნული გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე იზიარებს პირველი ინსტანციის დასკვნას იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთი და შენობა ნაგებობა ირიცხებოდა და დღესაც ირიცხება სატყეო სააგენტოს ბალანსზე. ამასთან სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ისევე როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლოში ასევე თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას მ-----ი განმარტავდა, რომ უძრავი ქონება, რომელიც მას გადაეცა საკუთრების მოწმობით იყო სატყეო სააგენტოს ბალანსზე და ის წარმოადგენს ს-----ს (ფ-----ს), რომელსაც 1--- წლიდან ფლობს და უვლის, მასზე განახორციელა გარკვეული სარემონტო და სამშენებლო სამუშაოები. შენობას მიაშენა გარკვეული ნაწილი და შემოღობილი იქნა მთლიანი მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ კომისიის მიერ ისე იქნა გაცემული სადავო საკუთრების

უფლების მოწმობა მ----- ყ-----ის სახელზე, რომ არ ყოფილა გამოკვლეული ის გარემოებები თუ რა ობიექტს, ვის ბალანსზე და საკუთრებაში რიცხულს წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონება, განახორციელა თუ არა მ-----მა შენობა-ნაგებობის მიშენება/აშენება და შეესაბამებოდა თუ არა იგი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის 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, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

7. პროცესის ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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, 24-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. მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს თ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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--1 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა