

საქმე №020310517001893747

საქმე N3/ბ-251-18წ.



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტები _1.დ----- ბ-----

2.ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე _ რ----- ჯ-----

მოპასუხე _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

რ----- ჯგუნგჯიამ სარჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, დ----- ბ-----ს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიმართ.

მოსარჩელემ სარჩელის დაზუსტების შედეგად მოითხოვა: ზედდების ნაწილში

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 ივლისის №2000 განკარგულების ბათილად ცნობა; ზედდების ნაწილში 2016 წლის 29 ივლისის №612 საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა; ზედდების ნაწილში უძრავი ნივთის დ----- ბ-----ს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 25.11.2016 წლის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა

(დაზუსტებული მოთხოვნა 14.02.2018 წლის სასამართლოს სხდომის ოქმი, დრო - 15:57:20)

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით რ----- ჯ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი (ზედდების ნაწილში) ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 ივლისის №2000 განკარგულება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე; ბათილად იქნა ცნობილი (ზედდების ნაწილში) ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 29 ივლისის №612 საკუთრების უფლების მოწმობა; ბათილად იქნა ცნობილი (ზედდების ნაწილში) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 25.11.2016 წლის №8----- გადაწყვეტილება უძრავის ნივთის დ----- ბ-----ს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 150 ლარის ანაზღაურება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

05.04.2016 წელს გაცემული №AA2015076320-09 საარქივო ცნობის საფუძველზე, ზუგდიდის ადგილობრივ არქივში დაცული ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ვ----- (ფ-----) ზ-----ს ასული ტ-----ს. ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში 1997 წელს კომლს ერიცხება მიწის ფართობი 0,8 ჰა. ასევე კომლს ერიცხება მიწის ფართობი 1,0 ჰა;

2008 წლის 05 ნოემბერს მოქალაქე ფ----- ტ-----მ სანოტარი წესით შეადგინა ანდერძი, რომლითაც მის სახელზე რიცხული ყველა სახის ქონება, მათ შორის, მიწის 3 ნაკვეთი და მასზედ განლადებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე

მისამართზე: ზუგდიდის რაიონი, სოფელი ა-----ა, უანდერძა შვილიშვილს - რ-----
ჯ-----ს.

2013 წლის 21 ივლისს გარდაიცვალა ფ----- (ვ-----) ტ-----. დადგენილია, რომ მისი
სამკვიდრო 27.06.2016 წლის №1----- ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის
თანახმად სრულად მიიღო რ----- ჯ-----მ.

27.06.2016 წლის №1----- ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რ-----
ჯ-----მ 28.07.2016 წელს დაირეგისტრირა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში
მდებარე 3350 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №4-----) და 3365 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები
(საკადასტრო კოდი №4-----).

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2015 წლის 12 დეკემბერს დ----- ბ-----მ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზუგდიდის რაიონის
სოფელ ა-----აში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო)
დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით,
რომელზედაც განლაგებულია საცხოვრებელი სახლი. განსცხადებას სხვა
დოკუმენტებთან ერთად დ----- ბ-----მ დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო
აზომვითი ნახაზი და დ----- ბ-----ს მიერ 1995 წლიდან დღემდე მითითებული
მიწის ნაკვეთის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის თაობაზე
კონკრეტული პირების, მათ შორის, პაატა ქაძანაიას 13.11.2015 წელს
ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადება.

2016 წლის 27 ივლისს საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ მიღებულ იქნა
№2000 გადაწყვეტილება, რომლითაც დ----- ბ-----ს განცხადება, ზუგდიდის
რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო)
მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების
თაობაზე, დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება საფუძველად დაედო დ---
ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლების კომისიის მიერ 2016 წლის 29 ივლისს
№612 საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემას, ხოლო შემდგომ 2017 წლის 25
იანვარს დ----- ბ-----მ აღნიშნული მოწმობით საჯარო რეესტრში საკუთრების
უფლებით №882016488883-07 გადაწყვეტილების შესაბამისად დაირეგისტრირა
ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო
(საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობით (საკადასტრო
კოდი №4-----).

რაიონულმა სასამართლმ დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ----- (ფ-----) ზ-----ს ასული
ტ-----ს სამკვიდრო მოსარჩელის მიერ სრულად დარეგისტრირებული არ არის და
რომ №4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების ნაწილი შედის
05.04.2016 წელს გაცემული №AA2015076320-09 საარქივო ცნობის საფუძველზე

განსაზღვრულ, ვ----- (ფ-----) ზ-----ს ასული ტ-----ს სამკვიდრო მასაში.

2017 წლის 10 მარტს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს განცხადებით მიმართა რ-----
ჯ-----ს მინდობილმა პირმა თ----- ტ-----მ, რომელმაც 05.04.2016 წელს გაცემული
№AA2015076320-09 საარქივო ცნობისა და 27.06.2016 წლის №1----- ანდერძისმიერი
სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის
ფარგლებში ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე ვ----- (ფ-----) ტ-----ს
სამკვიდრო ქონების - 3000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.
ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 16 მარტის №8-----
გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ
საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო
მონაცემები ზედდებაშია რეგისტრირებულ მონაცემებთან (უძრავი ნივთის
საკადასტრო კოდი №4-----) და მოსარჩელეს დაევალა 30 დღის ვადაში
კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, თუმცა მოსარჩელის
მიერ დამატებითი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, 2017 წლის 09 ივნისს №8----
----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ
მიიჩნია, რომ საკუთრების აღიარების კომისიამ დ----- ბ-----სათვის ზედდების
ნაწილში სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოახდინა ისე,
რომ არ შეუსწავლია საქმის არსებითი გარემოებები. კერძოდ, მას არ
გამოუკვლევია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილზე რ----- ჯ-----ს გააჩნდა
უფლების დამდგენი საბუთი 05.04.2016 წლის საარქივო ცნობის (საკომლო
ჩანაწერების) სახით და იგი არ მოუწვევია დაინტერესებული პირად
ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში. ამასთან, საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიამ მხედველობაში არ მიიღო ის ფაქტი, რომ 27.07.2007 წლამდე
დ----- ბ-----ს მხირდან საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა სადავო მიწის
ნაკვეთზე არ დაწყებულა. აღნიშნულმა ფაქტმა განაპირობა რ----- ჯ-----ს
საკუთრების უფლების ხელყოფა, რამეთუ საკუთრების უფლების კომისიის
აქტები დ----- ბ-----ს მიერ გამოყენებული იქნა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო
დოკუმენტებად, რაც შემდგომ გახდა ზედდების ნაწილში დ----- ბ-----ს სახელზე
მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების
მიღების საბაზი.

სამართლებრივი დასაბუთება:

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი
ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის
თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება
ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის
საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის,
წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და
მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად

ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას შეამოწმა მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ განმარტა, რომ პირის გარდაცვალება იწვევს ისეთ სამართლებრივ შედეგს, როგორიცაა სამკვიდროს გახსნა და მემკვიდრეობის მიღება, რასაც არეგულირებს მემკვიდრეობის სამართალი, რომელიც კერძო ხასიათის ქონებრივი და საოჯახო ურთიერთობების მოწესრიგების თვალსაზრისით, მნიშვნელოვან ადგილს იკავებს საქართველოს კანონმდებლობაში, რისი უპირველესი დასტურია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის თანახმად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ან ორივე საფუძვლით. კანონით მემკვიდრეობა მოქმედებს, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს 9 ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილადაა ცნობილი.

სამოქალაქო კოდექსის 1307-ე მუხლის თანახმად, კანონით მემკვიდრეობის დროს მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ პირები, რომელნიც ცოცხალნი იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის. სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის შესაბამისად, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის; სამკვიდროში შედის საერთო საკუთრების წილი, რომელიც მამკვიდრებელზე მოდიოდა, ხოლო, თუ ქონების გაყოფა ნატურით შეუძლებელია, მაშინ – ამ ქონების ღირებულება. იმავე კოდექსის 1421-ე მუხლის მიხედვით, სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი

სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო; თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი; თუ ერთ-ერთი მემკვიდრე სამკვიდროდან წილის მიღებაზე უარს იტყვის სხვა მემკვიდრის სასარგებლოდ, ასეთი მოქმედება ჩაითვლება სამკვიდროს მიღებად.

აღნიშნული ნორმების საფუძველზე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მემკვიდრეობის მიღება ხდება კანონით ან ანდერძით მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო ქონებაზე, რომელიც შეიძლება იყოს მოძრავი ან/და უძრავი ანუ მემკვიდრეობა მიიღება იმ უძრავ/მოძრავ ქონებაზე, რომელიც გააჩნდა მამკვიდრებელს გარდაცვალებისას, სამკვიდროს გახსნისას. თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას (იქნება უძრავი, თუ მოძრავი ნივთი), ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო.

სასამართლომ მიუთითა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ 2016 წლის 05 აპრილს გაცემული №AA2015076320-09 საარქივო ცნობაზე, რომლითაც ზუგდიდის ადგილობრივ არქივში დაცული, ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ვ----- (ფ-----) ზ-----ს ასული ტ-----ს. ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში ფ----- ტ-----ს კომლს 1997 წელს ერიცხება მიწის ფართობი 0,8 ჰა. ასევე კომლს ერიცხება მიწის ფართობი 1,0 ჰა. ამდენად, ფ----- ტ-----ს სამკვიდრო ქონება შეადგენს სოფელ ა-----ში მდებარე 10 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (1 ჰა = 10 000 მ²).

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ფ----- ტ-----ს დარჩა ანდერძისმიერი მემკვიდრე რ----- ჯ-----, რომელმაც სანოტარო წესით 27.06.2016 წელს დამოწმებული ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში სამკვიდრო ქონებიდან დაირეგისტრირა ჯამში 6715 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, 10 000 კვ.მ.- მდე საკუთრების შესავსებად მას დარჩა რესურსი.

სასამართლომ მიუთითა რომ 2015 წლის 12 დეკემბერს დ----- ბ-----მ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რომელზედაც განლაგებულია საცხოვრებელი სახლი. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად დ----- ბ-----მ დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დ----- ბ-----ს მიერ 1995 წლიდან დღემდე მითითებული მიწის ნაკვეთის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის თაობაზე კონკრეტული პირების, მათ შორის, პ----- 13.11.2015 წელს ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადება. სასამართლოს მითითებით,

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ისე განიხილა დ----- ბ-----ს მოთხოვნა, რომ არ გამოურკვევია კანონმდებლობით ნაკარნახევი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მოსარჩელის მფლობელობაში არსებულ სადავო უძრავ ქონებასთან ზედდების ნაწილში გადაწყვეტილებები მიიღო დაუსაბუთებლად. კერძოდ, როგორც 20.07.2016 წლის მიწის დათვალიერების ოქმით ირკვევა, მოპასუხე საკუთრების აღიარების კომისია დაეყრდნო ფაქტს მასზედ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია შენობები, თუმცა რეალურად დ----- ბ-----ს მიმართ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის გავრცელების საფუძველი საქმის განხილვის შედეგად არ გამოიკვეთა, რამეთუ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურდა დ----- ბ-----ს მხრიდან სადავო მიწის ნაკვეთზე სახლის მშენებლობის მხოლოდ 2011 წლიდან დაწყება.

სასამართლომ მიუთითა მოწმის სახით დაკითხული ექსპერტის - ზ-----ა და ექსპერტიზის დასკვნაზე თანდართულ ორთოფოტოებზე და დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობა 2006 წლის მდგომარეობით, რის შესახებაც მიუთითებდა მოპასუხე მხარე, საერთოდ არ იდგა და რომ შენობის აგება ფიქსირდება 2011 წელს.

სასამართლომ ფ----- ტ-----ს სამკვიდრო ქონებისა და სადავო მიწის ნაკვეთის (ზედდების ნაწილში) იდენტიურობასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ ეს გარემოება დადასტურდა საქმეზე არსებული შემდეგი მტკიცებულებებით: სასამართლოს სხდომაზე დაიკითხა მოწმე მარინე ტ-----, რომელმაც აჩვენა, რომ არის რ----- ჯ-----ს ნათესავი. იგი დაბადებიდან ცხოვრობს ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ში. მოწმემ მიუთითა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იყო ფ----- (ვ-----) ტ-----ს საკუთრება. იგი 1960-იანი წლებიდან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ცხოვრობდა მის მიერვე აშენებულ ხის სახლში შვილებთან ერთად. ფ----- ტ-----ს შვილის - მიტუშა ტ-----ს მიერ ამ ხის სახლის დემონტაჟის შემდგომ, ფ----- ტ----- - საცხოვრებლად გადავიდა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თავის შვილის - თ----- ტ-----ს საცხოვრებელ სახლში. სადავო მიწის ნაკვეთზე 2015-2016 წლებში დ----- ბ-----მ დაიწყო მშენებლობა, რაც დღეის მდგომარეობით დასრულებული არ არის. მოწმის განმარტებით, სახლის დაშლის შემდეგ, მიტუშა ტ-----მ დედის - ფ----- ტ-----ს ნებართვის გარეშე, შენობის ნარჩენებისაგან გამოთავისუფლებული სადავო მიწის ნაკვეთი დასამუშავებლად დაუთმო დ----- ბ-----ს, რასაც არ დაეთანხმა ფოტო ტ----- და მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დ----- ბ-----სთან დავობდა 1997 წლიდან, ამის მიუხედავად, დ----- ბ----- მაინც სარგებლობდა უძრავი ნივთით. დ----- ბ-----ს მიერ საკუთრების აღიარების კომისიაში წარდგენილი 13.11.2015 წლის განცხადების ავტორებს კ-----ს, ჯემალ ფარულავას, ჯუმბერი ბერიშვილს, დემურ ლავგილავას და თამაზ გვასალიას იცნობს და ისინი სადავო მიწის ნაკვეთის ახლოს არ ცხოვრობენ. ამასთან, მარინე ტ-----ს ჩვენებით, განცხადების ავტორები ასევე იცნობდნენ ფ----- ტ-----ს და

მათთვის ცნობილი იყო სადავო მიწის ნაკვეთზე ფ----- ტ-----სა და მისი ოჯახის ცხოვრების შესახებ. მოწმე ზაზა ტ-----ს ჩვენებით ირკვევა, რომ იგი ფ----- (ვ-----) ტ-----ს ნათესავია. ფ----- ტ----- ცხოვრობდა სადავო მიწის ნაკვეთზე მდებარე ხის საცხოვრებელ სახლში, სადაც გაზარდა თავისი შვილები. იგი ამუშავებდა მიწის ნაკვეთს. საცხოვრებელი სახლი შემდეგ მისმა ვაჟიშვილმა დაშალა სრულად, რის გამოც ფ----- ტ----- გადავიდა საცხოვრებლად ქალიშვილთან. მოწმის განმარტებით საცხოვრებელი დაშლის შემდგომ დ----- ბ-----მ დაიწყო მიწის ნაკვეთის დამუშავება, რისი წინააღმდეგი იყო ფ----- (ვ-----) ტ-----ს. დ----- ბ-----მ დაახლოებით ორი წელია, რაც სადავო მიწის ნაკვეთზე ააშენა საცხოვრებელი სახლი და ცხოვრობს იქ. აღნიშნულის გარდა, მოსარჩელისათვის სასარგებლო ჩვენება მისცა სასამართლოს ასევე მოწმე პ-----მ. ნიშანდობლივია, რომ იგი არის დ----- ბ-----ს მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი 13.11.2015 წლის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადების ერთ-ერთი ავტორი. მოწმემ აღნიშნა, რომ მითითებული განცხადებით დაადასტურა მხოლოდ ის ფაქტი, რომ დ----- ბ-----ს მამამ - გუჯა ხუნჯგურუამ სადავო მიწის ნაკვეთი იყიდა ვ----- (ფ-----) ტ-----საგან, ხოლო გუჯამ შემდგომ აჩუქა ქალიშვილს დ----- ბ-----ს. სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება.

სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმ ფაქტს, რომ მოწმემ ფაქტიურად უარყო 13.11.2015 წლის განცხადების შინაარსი. მან დ----- ბ-----ს მხრიდან 1995 წლიდან 2007 წლამდე სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი არ აღიარა და აღნიშნა, რომ ამ პერიოდში იგი მიწის ნაკვეთზე არ ყოფილა.

სასამართლოს მოსაზრებით, მითითებული ჩვენებები დასტურია იმისა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ 13.03.2017 წლის სიტუაციურ ნახაზზე ასახულ ზედდების ნაწილში, სადავო ქონება წარმოადგენდა ფ----- (ვ-----) ტ-----ს საკუთრებას (სამკვიდრო ქონებას) და შეუძლებელია მასზე თვითნებურად დაუფლებოდა დ----- ბ-----ს.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტები ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რის გამოც სარჩელი დააკმაყოფილა სრულად.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს დ----- ბ-----მ და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

აპელანტის დ----- ბ-----ს მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად რომ ვ----- (ფ-----) ზ-----ს ასული ტ-----ს სამკვიდრო მოსარჩელის

მიერ სრულად დარეგისტრირებული არ არის და რომ №4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების ნაწილი შედის 05.04.2016 წელს გაცემული, №AA2015076320-09 საარქივო ცნობის საფუძველზე განსაზღვრულ, ვ----- (ფ-----) ზ-----ს ასული ტ-----ს სამკვიდრო მასაში. საქმის განხილვით, უტყუარად ვერ დადგინდა დ----- ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის ფ----- ტ-----ს კომლის კუთვნილება.

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება, რომ საკუთრების აღიარების კომისიამ, დ----- ბ-----სათვის ზედდების ნაწილში, სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოახდინა ისე, რომ არ შეუსწავლია საქმის არსებითი გარემოებები. საქმის განხილვით დადგინდა, რომ მოსარჩელეს არ წარუდგენია მტკიცებულება სადაო მიწის ნაკვეთის მამკვიდრებლის კომლის კუთვნილების შესახებ. რაც შეეხება სახლის მშენებლობას, დადგინდა, რომ იგი დაწყებული იქნა უფრო ადრე, ვიდრე საქმის შედეგით დაინტერესებულმა, მოსარჩელის მიერ მოწვეულმა მოწმეებმა მიუთითეს.

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფ----- ტ-----ს სამკვიდრო ქონებისა და სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, რის საფუძველად მიუთითა მოწმე მარინე ტ-----ს ჩვენებაზე. ამ უკანსკნელმა მიუთითა, რომ დ----- ბ-----მ სახლის მშენებლობა დაიწყო 2016 წელს, რასაც უპირისპირდება სხვა მოწმეების ჩვენება. მოწმე ზაზა ტ-----მ განმარტა, რომ ფ----- ტ----- მანამ გადავიდა, სანამ შვილი დაშლიდა სახლს.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლი, რომლის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამ ნორმის გამოყენების საფუძველი საქმის განხილვით არ დადგენილა.

აპელანტის ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მითითებით, კომისიის მიერ ადგილზე დათვალიერების, ოქმის შედგენის და განკარგულების გამოცემის დროს, არ იყო უძრავ ქონებაზე რაიმე სახის შეზღუდვა და რეგისტრაცია წარმოებული. არც გააჩნდა რაიმე სახის ინფორმაცია უძრავ ქონებაზე დავის არსებობის შესახებ და შესაბამისად, ვერ მოიწვევდა პირს, ვისი უფლებებიც არ ილახებოდა. დ----- ბ-----ს მიერ კომისიაზე წარდგენილი იქნა სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადებები, სადაო მიწის ნაკვეთის ფლობა/სარგებლობაზე. კომისიამ ადგილზე მიწის ნაკვეთის

დათვალიერების დროს დაადგინა, რომ დ----- ბ----- ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, მიწის ნაკვეთი იყო შემოღობილი, განაშენიანებული და იდგა შენობები. ადმინისტრაციული წარმოებისას კომისიის მიერ გამოკვლეულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღებულ იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. მითითებული კოდექსის 285-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

2016 წლის 05 აპრილის №AA2015076320-09 საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ ზუგდიდის ადგილობრივ არქივში დაცული ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ვ----- (ფ-----) ზ-----ს ასული ტ-----ს. ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში 1997 წელს კომლს ერიცხება მიწის ფართობი 0,8 ჰა. ასევე კომლს ერიცხება მიწის ფართობი 1,0 ჰა;

2008 წლის 05 ნოემბერს ფ----- ტ-----მ სანოტარი წესით შეადგინა ანდერძი, რომლითაც მის სახელზე რიცხული ყველა სახის ქონება, მათ შორის, მიწის 3 ნაკვეთი და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე: ზუგდიდის რაიონი, სოფელი ა-----ა, უანდერძა შვილიშვილს - რ----- ჯ-----ს.

2013 წლის 21 ივლისს გარდაიცვალა ფ----- (ვ-----) ტ----- დადგენილია, რომ მისი სამკვიდრო 27.06.2016 წლის №1----- ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, სრულად მიიღო რ----- ჯ-----მ. კერძოდ:

2016 წლის 27 ივნისის №1----- ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რ----- ჯ-----მ 28.07.2016 წელს დაირეგისტრირა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 3350 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №4-----) და 3365 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი №4-----).

სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, (მომზადების თარიღი 19.09.17წ.) რ----- ჯ-----ს საკუთრებად ასევე აღირიცხა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----აში მდებარე 3284 კვ.მ. (ს/კ:4-----) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობით. უფლების დამდგენი დოკუმენტია 2016 წლის 27 ივნისის №1----- ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობა.

ამდენად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ რ----- ჯ-----მ, 2016 წლის 27 ივნისის №1----- ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, მთლიანად დაირეგისტრირა (3 ნაკვეთად) ვ----- (ფ-----) ზ-----ს ასული ტ-----ს კომლზე რიცხული 1,0 ჰა მიწის ნაკვეთი და გახდა მისი მესაკუთრე;

სააპელაციო სასამართლოში დამატებით მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად (მომზადების თარიღი 01.12.2017წ.), დადგენილია, რომ რ----- ჯ-----მ 3284 კვ.მ.სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ:4-----), მასზე განთავსებული შენობით, უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით (დამოწმების თარიღი 28.11.2017), გადასცა თ----- ტ-----ს და აღირიცხა მის სახელზე.

2015 წლის 12 დეკემბერს დ----- ბ-----მ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რომელზედაც განლაგებულია საცხოვრებელი სახლი. განსცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად დ----- ბ-----მ დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დ----- ბ-----ს მიერ 1995 წლიდან დღემდე მითითებული

მიწის ნაკვეთის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის თაობაზე კონკრეტული პირების, მათ შორის, პაატა ქაძანაიას 13.11.2015 წელს ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადება.

2016 წლის 27 ივლისს საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ მიღებულ იქნა №2000 გადაწყვეტილება, რომლითაც დ----- ბ-----ს განცხადების მოთხოვნა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება საფუძვლად დაედო დ----- ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლების კომისიის მიერ 2016 წლის 29 ივლისს №612 საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემას, ხოლო შემდგომ 2016 წლის 25 იანვარს დ----- ბ-----მ აღნიშნული მოწმობით საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით №882016488883-07 გადაწყვეტილების შესაბამისად დაირეგისტრირა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობით (საკადასტრო კოდი №4-----).

გრაფიკულ მონაცემთა ბაზის (ე.წ. ელექტრონული რუკის) სიტუაციური ამონაწერით დასტურდება, რომ რ----- ჯ-----ს სახელზე რეგისტრირებული სამივე მიწის ნაკვეთიდან, არც ერთი არ მოდის ზედდებაში დ----- ბ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან (მტკიცებულება წარმოდგენილია სააპელაციო სასამართლოში) და ტერიტორიულად საკმაოდ დიდი მანძილით არის დაშორებული მისგან (ტ.3; ს.ფ.269).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის განმარტებით, ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მიწის ზღვრული ოდენობა 1 (ერთ) კომლზე განსაზღვრული ოყო 1 (ერთი) ჰა-ს ოდენობით.

სამართლებრივი დასაბუთება:

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 2015 წლის 12 დეკემბერს დ----- ბ-----მ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რომელზედაც განლაგებულია საცხოვრებელი სახლი. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად დ----- ბ-----მ დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დ----- ბ-----ს მიერ 1995 წლიდან დღემდე მითითებული მიწის ნაკვეთის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის თაობაზე კონკრეტული პირების, მათ შორის, პაატა ქაძანაიას 13.11.2015 წელს ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადება.

„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 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 მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის 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 მართლზომიერად 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 მართლზომიერ 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 მართლზომიერად 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 მწისი ნკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადების წარდგენისა და სავალდებულო დოკუმენტების ჩამონათვალს. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ დ----- ბ-----მ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოწმეების ნოტარიულურად დამოწმებული განცხადება.

კომისიის მიერ დაკმაყოფილდა დ----- ბ-----ს მოთხოვნა, რასაც სააპელაციო პალატა კანონიერად მიიჩნევს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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 მიუთითებს, რომ კომისიის მიერ მითითებულ ნორმათა დებულებები სრულად იქნა დაცული და თვლის, რომ არ არსებობდა დ----- ბ-----ს მოთხოვნის უარყოფის წინაპირობები. ამასთან, პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ რ----- ჯ-----ს მიერ რეალიზებული იქნა მისთვის გარანტირებული საკუთრების უფლება, მან სრულად დაირეგისტრირა ნაანდერძევი ქონება 3 (სამი) ნაკვეთად და დ----- ბ-----სათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება შეუძლებელია მისი საკუთრების უფლების ხელყოფის საფუძველი გახდეს.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, არანაირ პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესს. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც, მოსარჩელე ვერ იღიარებს დ----- ბ-----ზე რეგისტრირებულ სადავო მიწის ნაკვეთს, რადგან, როგორც აღინიშნა, რ----- ჯ-----მ უკვე დაირეგისტრირა ნაანდერძევი უძრავი ქონება 3 (სამი) ნაკვეთად, ჯამში 9999 კვ.მ. ოდენობით, რის შემდეგ მან ერთი მიწის ნაკვეთი, ჩუქების ხელშეკრულებით განკარგა. შესაბამისად, მოსარჩელეს არ გააჩნია დ----- ბ-----ზე აღიარებული მიწის ნაკვეთზე უფლებადამდგენი დოკუმენტი, რაც მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი იქნებოდა.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კომისიამ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად, მათი შესწავლის, გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, გამოსცა დასაბუთებული გადაწყვეტილება (აქტი), რომლის ბათილად ცნობის საფუძველები არ არსებობდა.

რაც შეეხება ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 3493 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობის (საკადასტრო კოდი №4-----) დ----- ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 25 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებას, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს, საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს განსაზღვრავს "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია".

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ”ი” ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება განმარტებულია, როგორც სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააგენტო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც ”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ”საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს როლი და ფუნქცია გამოიხატება იმაში, რომ სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, კანონშესაბამისად მოახდინოს შესაბამისი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრირება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და პირიქით, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში უზრუნველყოს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 ივლისის N2000 განკარგულებას და 2016 წლის 29 ივლისის N612 საკუთრების უფლების მოწმობას მიიჩნევს რა კანონიერად, შესაბამისად, არ არსებობს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 25 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობები.

6. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, რის გამოც რ----- ჯ-----ს დ----- ბ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.დ----- ბ-----ს და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2.გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. რ----- ჯ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. დაეკისროს რ----- ჯ-----ს დ----- ბ-----ს სასარგებლოდ მის მიერ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი;

5.აპელანტი - ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

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

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი