

საქმე №010310016001585601
საქმე N3/ბ-337-18წ.



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

29 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

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

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ ა-----აძე

მოწინააღმდეგე მხარე _ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების
უფლების აღიარების კომისია

მესამე პირი _ ა---- ც-----ძე

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017
წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29
სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 07 ნოემბერს ა-----აძემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო
სასამართლოს მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წინააღმდეგ და
მოითხოვა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 15 ივლისის სხდომის N-- ოქმის N- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დავალდებულება გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ქობულეთში, თ----- ქუჩის N82-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 4 485.4 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ა-----ადის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელე- ა-----აძე 1980 წლიდან ფლობს და განკარგავს ქობულეთში, თ----- ქ. N82-ის მიმდებარედ 4485.4 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, სადაც გაშენებული აქვს მრავალწლიანი ნარგავები, ასევე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული აქვს დამხმარე შენობა-ნაგებობა. 2016 წლის 12 აპრილს განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტში არსებულ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა, თუმცა კომისიის მიერ 2016 წლის 15 ივლისის N-- სხდომაზე მიღებული იქნა N- გადაწყვეტილება, რომლითაც უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე და განემარტა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე დადგენილ მოთხოვნებს. კერძოდ, არ დგინდება 2007 წლამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტი. მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 09 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ა---- ც-----ძე.

მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა და მესამე პირმა ა---- ც-----ძემ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა-----ადის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 04 მარტის N10 საოქმო გადაწყვეტილებით, ქ.ქობულეთში, თ----- ქუჩის N82-ის მიმდებარედ

თვითნებურად დაკავებული 3582 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ა---- ც-----ძის საკუთრების უფლება აღიარებული იქნა უსასყიდლოდ.

2008 წლის 27 მარტს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ა---- ც-----ძის სახელზე გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა N1----, რომლითაც ქ. ქობულეთი, თ----- ქ. N82-ის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართით - 3582 კვ.მ, საკუთრებაში გადაეცა ა---- ც-----ძეს. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ა---- ც-----ძის სახელზე.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 23 მარტის N- საოქმო გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქობულეთი, თ----- ქ. N82-ის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფართით 3582 კვ.მ., ა---- ც-----ძის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N1----.

2016 წლის 12 აპრილს, ა-----აქემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქობულეთში, თ----- ქუჩის N82-ის მიმდებარედ 4485.4 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა, პირადობის მოწმობის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 თებერვლის NT----- გადაწყვეტილება „რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 თებერვლის N3---- წერილი, რომლითაც დგინდება, რომ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარდგენილი უძრავი ნივთი ფარავს ქალაქ ქობულეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მოქალაქე ა---- ც-----ძის საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ნაკვეთს. ასევე წარდგენილი იქნა მოწმეების - ნ----- გ-----ძის და ჩ----- ნ-----იას ერთობლივი განცხადება დამოწმებული ნოტარიულად.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 15 ივლისის სხდომის N- ოქმის N- გადაწყვეტილებით, ა-----აქეს უარი ეთქვა ქ. ქობულეთში, თ----- ქ. N82-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 4485.4 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ დამხმარე შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში სააგენტო). წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 აპრილს, ა-----
—აქემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქობულეთში, თ-----

ქუჩის N82-ის მიმდებარედ 4485.4 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში ადმინისტრაციული წარმოება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწად ითვლება ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან 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 მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია - ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ ა-----ადის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა პირადობის მოწმობის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 თებერვლის NTT2----- გადაწყვეტილება „რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 თებერვლის N3---- წერილი, რომლითაც დგინდება, რომ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარდგენილი უძრავი ნივთი ფარავს ქალაქ ქობულეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მოქალაქე ა---- ც-----დის საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ნაკვეთს. ასევე წარდგენილი იქნა მოწმეების - ნ----- გ-----დის და ჩ----- ნ-----იას ერთობლივი განცხადება დამოწმებული ნოტარიულად, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებდნენ, რომ ა-----ადეს 1993 წლიდან თვითნებურად დაკავებული აქვს 4485.4 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობასთან ერთად, მდებარე ქ. ქობულეთი, თ----- ქ. N82-ის მიმდებარედ.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-12 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კომისია საქმიანობას ეწევა კომისიის სხდომების მეშვეობით, რომელიც ტარდება საჯაროდ, ხოლო მე-13 მუხლის თანახმად, კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს ამ მუხლში მითითებულ მოთხოვნებს.

მითითებული ბრძანებულებების მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ

დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 15 ივლისის სხდომის N-- ოქმის N- გადაწყვეტილებით ა-----აქვს უარი ეთქვა ქ. ქობულეთში, თ----- ქუჩის N82-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 4485.4 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ დამხმარე შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ დაადგინა, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა და წარდგენილი დოკუმენტები არ აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მოთხოვნებს. კერძოდ: ა-----აქვს მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, კომისიის მიერ 2008 წლის 04 მარტს მიღებული იქნა საოქმო გადაწყვეტილება და ქობულეთი, თ----- ქუჩის N82-ის მიმდებარედ 3582.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ა---- ც-----ძის სახელზე გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა N1----, თუმცა შემდგომში 2010 წლის 23 მარტის N- საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ა---- ც-----ძის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა იმ საფუძვლით, რომ **არ დგინდებოდა თვითნებურად დაკავების ფაქტი. შესაბამისად, ვინაიდან იმ პერიოდისათვის კომისიამ მოკვლევის შედეგად დაადგინა თვითნებურად დაკავების ფაქტის არ არსებობა, ამდენად დღეის მდგომარეობით ვერ შეიცვლებოდა ფაქტობრივი მდგომარეობა იმის დასადგენად, რომ მიწის ნაკვეთი 2007 წლამდე ვინმეს მიერ, მათ შორის ა-----აქვს მიერ იყო თვითნებურად დაკავებული.**

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ იგი წარმოადგენს უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს, აღნიშნული მიწის ნაკვეთით სარგებლობს 1993 წლიდან, რომელზეც 1995 წლიდან აგებული აქვს დამხმარე კაპიტალური ნაგებობა (ბოსელი). ამასთან მიუთითებს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთით არავის არ უსარგებლია და იგი არავის საკუთრებას არ წარმოადგენს. შესაბამისად, მიაჩნია, რომ კომისიამ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება.

სასამართლომ განმარტა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს

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

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, - საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში საკრებულოს შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. კერძოდ, კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება. ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება და მოიპოვოს სხვა მტკიცებულებანი, რაც დაკავშირებულია უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადგენასა, ან უარყოფასთან.

ამდენად საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ კომისიამ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და აღნიშნავს, რომ **ა-----აქვს არ გააჩნია ქ. ქობულეთში, თ----- ქ. N82-ის მიმდებარედ 4485.4 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით განსაზღვრული საფუძვლები**, კერძოდ, დადგენილია და უდავოა, რომ უფლებასაღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილზე - 3582.0 კვ.მ-ზე, 2008 წელს კომისიის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება და საკუთრებაში გადაეცა ა---- ც-----ძეს, ხოლო შემდგომ 2010 წლის 23 მარტის N- საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ა---- ც-----ძის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა იმ საფუძველით, რომ არ დგინდებოდა თვითნებურად დაკავების ფაქტი. **ამასთან**

მნიშვნელოვანია სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული მოსარჩელის და მესამე პირის მიერ წარმოდგენილი მოწმეების ჩვენებები, რომლებიც გამოირიცხავს ა-----ადის მხრიდან სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტს. კერძოდ, სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული იქნა ნ----- გ-----ძე, მ----- ლ-----ძე, დ----- ა-----ე და ვ----- ა-----ი, რომლებმაც სასამართლო სხდომაზე განმარტეს, რომ ა-----აძე ცხოვრობს ქობულეთის რაიონი, სოფელ ხუცუბანში, იგი წარმოადგენს მ----- გ-----ძის ოჯახის ნათესავს (მოყვარე). ნ----- გ-----ძის მამამთილს მ----- გ-----ძეს სადავო მიწის ნაკვეთზე გამავა— წყლის არხის მეორე მხარეს გააჩნდა ბოსელი, სადაც უვლიდა საქონელს და სარგებლობდა 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით. ასევე მოწმეთა ჩვენებით დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, სადაც განთავსებული იყო ჩაის პლანტაციები, ტრაქტორის გამოყენებით გაწმენდილი იქნა დ----- ა-----ის მიერ, რომელმაც საქალაქო სასამართლო სხდომაზე ასევე დამატებით განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის გაწმენდითი სამუშაოები აწარმოა ა----- ც-----ძესთან შეთანხმებით და ფინანსური დახმარებით, რადგან მისთვის ცნობილია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ა----- ც-----ძის საკუთრებას. ამდენად, საქმის მასალებით და მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდება ა-----ადის მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი, შესაბამისად ა-----აძე ვერ ჩაითვლება უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად და ის ვერ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება როგორც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, ასევე საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება

სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა-----ადის წარმომადგენელმა ომარ ხაჯიშვილმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილება არ არის იურიდიულად დასაბუთებული, პირველი ინსტანციის სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ მოპასუხისა და იმ ცრუ მოწმეთა ჩვენებებს, რომლებიც მოწვეული იქნენ მოპასუხისა და მესამე პირის ინიციატივით და სასამართლოს მიაწოდეს არასწორი და მცდარი ინფორმაცია. მოწმეები პირდაპირ იყვნენ დაინტერესებული საქმის შედეგით და იმთავითვე საფიქრებელი იყო, რომ ისინი სასამართლოს საბოლოოდ არ მიაწვდიდნენ რეალურ ინფორმაციას. გარდა ამისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება არ არის გამყარებული საქმის განხილვისას შეკრებილი უტყუარი მტკიცებულებებით. სასამართლოს საერთოდ არ გაუმახვილებია ყურადღება მოსარჩელის მოსაზრებებზე, როდესაც მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ საფუძვლიანად არ შეისწავლა განსახილველი საკითხი და ისე მიიღო სრულიად უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, მაგრამ მიუხედავად ამისა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიმეორა მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უკანონო მოქმედება და საკითხის ძირფესვიანი შესწავლის გარეშე გამოიტანა უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, რის გამოც სახეზეა მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების აშკარა სამართლებრივი საფუძვლები.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელის უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და ამავე კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით განმარტა, რომ სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამ შემთხვევაში მართალია სასამართლომ სწორად გამოიყენა კანონი, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი და საერთოდ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებდა ა-----ადის ინტერესებს და უკანონოდ ზღუდავდა მას, რადგანაც მას სრულიად დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რომელსაც უკვე რამოდენიმე ათეული წელია უწყვეტად და შეუზღუდავად ფლობს და სარგებლობს.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ აქვე მიუთითა საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე და განმარტა, რომ "დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება",

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ ფიქსირდებოდა ზემოაღნიშნული ნორმების დარღვევა, რაც წინააღმდეგობაში მოდის საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლიობასთან, რომლებიც ზუსტად დასახელებული ნორმების აშკარა დარღვევებზე მიუთითებენ, რის გამოც აშკარად იკვეთება ის გარემოება, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სამართლებრივად უსწორია და იგი გაუქმებული უნდა იქნეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით,

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასაბუთებას საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითებს:

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული - ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 15 ივლისის სხდომის N-- ოქმის N- გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში "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.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ (შემდეგში "წესი") არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს. "წესის" მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 აპრილს ა--- ა----- ----ემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქობულეთში, თ----- ქუჩის N82-ის მიმდებარედ 4485.4კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. ამ განცხადების საფუძველზე დაიწყო კომისიამ ადმინისტრაციული წარმოება.

"კანონის" მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწად ითვლება ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან

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

„კანონის“ მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. „წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია - ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

ა-----ადის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას ერთვოდა ა-----
ადის პირადობის მოწმობის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 თებერვლის NTT2----- გადაწყვეტილება „რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ“, **საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 თებერვლის N3---- წერილი, რომლითაც დგინდება, რომ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარდგენილი უძრავი ნივთი ფარავს ქალაქ ქობულეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მოქალაქე ა---- ც-----**

ძის საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ნაკვეთს. ასევე წარდგენილი იქნა მოწმეების - ნ----- გ-----ძის და ჩ----- ნ-----იას ერთობლივი განცხადება დამოწმებული ნოტარიულად, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებდნენ, რომ ა-----აძეს 1993 წლიდან თვითნებურად დაკავებული აქვს 4485.4 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობასთან ერთად, მდებარე ქ. ქობულეთი, თ----- --- ქ. N82-ის მიმდებარედ.

“წესის” მე-12 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კომისია საქმიანობას ეწევა კომისიის სხდომების მეშვეობით, რომელიც ტარდება საჯაროდ, ხოლო მე-13 მუხლის თანახმად, კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს ამ მუხლში მითითებულ მოთხოვნებს. მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 15 ივლისის სხდომის N-- ოქმის N- გადაწყვეტილებით ა-----აძეს უარი ეთქვა ქ. ქობულეთი, თ----- --- ქ. N82-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 4485.4 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ დამხმარე შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ დაადგინა, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა და წარდგენილი დოკუმენტები არ აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მოთხოვნებს. კერძოდ: ა-----აძის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, კომისიის მიერ 2008 წლის 04 მარტს მიღებული იქნა საოქმო გადაწყვეტილება და ქობულეთში, თ----- ქუჩის N82-ის მიმდებარედ 3582.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ა---- ც----- ძის სახელზე გაცემული იქნა საკუთრების უფლების N1---- მოწმობა, თუმცა შემდგომში 2010 წლის 23 მარტის N- საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ა---- ც-----ძის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა იმ საფუძველით, რომ არ დგინდებოდა თვითნებურად დაკავების ფაქტი. შესაბამისად, ვინაიდან იმ პერიოდისათვის კომისიამ მოკვლევის შედეგად დაადგინა თვითნებურად დაკავების ფაქტის არ არსებობა, ამდენად დღეის მდგომარეობით ვერ შეიცვლებოდა ფაქტობრივი მდგომარეობა იმის დასადგენად, რომ მიწის ნაკვეთი 2007 წლამდე ვინმეს მიერ, მათ შორის ა----- ---აძის მიერ იყო თვითნებურად დაკავებული.

აპელანტი მიუთითებს, რომ ის (ა-----აძე) ამ მიწის ნაკვეთს ფლობს და სარგებლობს ჯერ კიდევ შორეული 1980 წლიდან, რაც დადგენილია საქმეში არსებული მტკიცებულებებით - ადგილმდებარეობის ამსახველი ფოტოსურათებით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 მაისის დათვალიერების აქტით, რომლითაც დადგენილია, რომ - **მიწის ნაკვეთი, რომლის საკუთრებაში აღიარებას ითხოვს მოქალაქე ა-----აძე, შემოწმებულ იქნა და დადგინდა, რომ ნაკვეთი ტერიტორია შემოღობილია ფიქსირებული საზღვრით, რომელზეც ნაწილზე დგას დამხმარე შენობა-ნაგებობა, ხოლო ნაწილზე გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები**, აქტს ხელს აწერენ უშუალოდ კომისიის თავმჯდომარე და კომისიის თავმჯდომარის მოადგილე. საქმეში არსებული ფერადი ფოტომასალით უტყუარად დასტურდება, ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის სიძველის ფაქტი. მისივე განმარტებით გააშენა მრავალწლიანი ნარგავები, რომელთა ასაკი 25 წელზე მეტია. აპელანტის მტკიცებით სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობს 1993 წლიდან. ამდენად, მიაჩნია, რომ კომისიამ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება.

პალატა არ იზიარებს აპელანტის ასეთ მოსაზრებას და თვლის, რომ არ დასტურდება ა-----აძის მიერ ქობულეთში, თ----- ქუჩის №82-ის მიმდებარედ 4485.4 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

საქმეში დაცული მტკიცებულებებით დადგენილია და უდავოა, რომ უფლება აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილზე - 3582.0 კვ.მ-ზე, 2008 წელს კომისიის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება და საკუთრებაში გადაეცა ა-----ც-----ძეს, ხოლო შემდგომ 2010 წლის 23 მარტის N- საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ა-----ც-----ძის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა იმ საფუძველით, რომ არ დგინდებოდა მისი (ა-----ც-----ძის) ან სხვა პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

საქალაქო სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მოსარჩელის და მესამე პირის მიერ წარმოდგენილმა მოწმეებმა გამორიცხეს ა-----აძის მხრიდან სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი. კერძოდ, მოწმის სახით დაკითხულმა ნ-----გ-----ძე, მ-----ლ-----ძემ, დ-----ა-----ემ და ვ-----ა-----მა განმარტეს, რომ **ა-----აძე ცხოვრობს ქობულეთის რაიონი, სოფელ ხუცუბანში, იგი წარმოადგენს მ-----გ-----ძის ოჯახის ნათესავს (მოყვარე). ნ-----გ-----ძის მამამთილს მ-----გ-----ძეს სადავო მიწის ნაკვეთზე გამავა— წყლის არხის მეორე მხარეს გააჩნდა ბოსელი, სადაც უვლიდა საქონელს და სარგებლობდა 1000 კვადრატულ მეტრამდე**

მიწის ნაკვეთით. ასევე მოწმეთა ჩვენებით ირკვევა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, სადაც განთავსებული იყო ჩაის პლანტაციები, ტრაქტორის გამოყენებით გაწმენდილი იქნა დ---- ა-----ის მიერ, რომელმაც სასამართლო სხდომაზე ასევე დამატებით განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის გაწმენდითი სამუშაოები აწარმოა ა---- ც-----ძესთან შეთანხმებით და ფინანსური დახმარებით, რადგან მისთვის ცნობილია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ა---- ც-----ძის საკუთრებას.

მესამე პირის ა---- ც-----ძის განმარტებით ქ.ქობულეთში, ამჟამად თ----- —---- ქუჩა N82-ის მიმდებარედ ბაბუას რ----- მ----- ძე ც-----ძეს გააჩნდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ჩაის ნარგავებით 0.4 ჰა, რაც დასტურდება საარქივო ამონაწერით (ს.ფ. 89, ტ.1). 1992 წლიდან მან (ა---- ც-----ძემ) შემოიღო აღნიშნული ტერიტორია და სარგებლობს. გარკვეულ წლებში სადავო ნაკვეთი იჯარით ჰქონდა აღებული შპს „ჩ-----“. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დასტურდება საქმეზე დართული საიჯარო ხელშეკრულებით, რომლის გაცემის თარიღია 2004 წლის 15 აპრილი, ვადა 05 (ხუთი) წელი (ს.ფ. 174-175, ტ.1). აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება კი გამორიცხავს 2007 წლამდე ა-----ძის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად დაკავების ფაქტს.

ამდენად, საქმის მასალებით და მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდება ა----- —აძის მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი, შესაბამისად ა-----აძე ვერ ჩაითვლება უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად და ის ვერ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

შესაბამისად, პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასაბუთებას, რომ არ დასტურდება ა-----ადის მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი, შესაბამისად ა-----ადე ვერ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონული სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო

სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ ა-----ადის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი არ უბრუნდება სააპელაციო საჩივარზე უარყოფის გამო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად.

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. ა-----ადის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
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