

საქმე №020310517001906982
საქმე N3/ბ-296-18წ.



გადაწყვეტილება **საქართველოს სახელით**

29 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ დ-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ შპს "ჯ----- 9-"

მოპასუხე _ წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის სკუთრების უფლების აღიარების
კომისია

მესამე პირი _ ლ----- (ბ-----ს უფლებამონაცვლე)

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19
აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს "ჯ----- 9-"-ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 01 მაისს შპს „ჯ----- 9“-ის წარმომადგენელმა ანჟელიკა ჯობავამ
სარჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მოპასუხე

წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ინდ.მეწარმე „ბ-----სათვის“ საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 20 აპრილის №-- გადაწყვეტილების და ამავე კომისიის მიერ 2011 წლის 20 აპრილს გაცემული №-- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი იურიდიული და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 20 აპრილის N-- გადაწყვეტილებით ი/მ „ბ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები (დამაგრებადი მიწა 108.58 კვ.მ.) მდებარე წალენჯიხის მუნიციპალიტეტი, ლ-----ში. შესაბამისად გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--. ვინაიდან უძრავი ქონება, რომელიც გადაეცა ი/მ ბ-----ს ეკუთვნოდა შპს „ჯ-----9“-ს, რომლის დირექტორი არის გ-----, დაირღვა მისი, როგორც კანონიერი მფლობელის და მოსარგებლის უფლებები.

მოსარჩელის განმარტებით ბ-----მ განცხადებით მიმართა კომისიას და მოითხოვა თითქოსდა თვითნებურად დაკავებული ლ-----ში მდებარე 600 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე გაშენებულ ბენზინგასამართი შენობის დაშენების ფართის 108.58 კვ.მ. საკუთრების უფლების აღიარება. დასახელებული უძრავი ქონება ეკუთვნის შპს „ჯ-----9-“, რომლის დირექტორი წესდების თანახმად არის გ-----. საზოგადოების დაფუძვნებიდან დაახლოებით ერთ წელიწადში გადაწყდა ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის საკითხი, რის შესახებაც საზოგადოების დირექტორმა მიმართა შესაბამის უწყებებს და დოკუმენტალურად მოიპოვა ნებართვა მიწის ფართის გამოყოფის და ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობისთვის, ამდენად 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ბენზინგასამართი სადგური ეკუთვნის შპს „ჯ-----9“-ს, საიდანაც 600 კვ.მ. მიწის ფართობი მოტყუებით, კომისიის შეცდომაში შეყვანით, უკანონოდ გადაიფორმა ბ-----მ. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 20 აპრილის N-- გადაწყვეტილება და შესაბამისად საკუთრების უფლების მოწმობა ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

09.07.2017 წელს შპს „ჯ-----9“-ის წარმომადგენელმა ა-----მ დააზუსტა სარჩელი, მოპასუხეებად მიუთითა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის

გამგეობასთან არსებულ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, ბ----- და დ----- და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 20 აპრილის N-- გადაწყვეტილება, რომლითაც ინდ.მეწარმე „ბ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა მდებარე წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის ლ-----ში და შესაბამისად გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების N-- მოწმობა. ასევე მოითხოვა ბ-----სა და დ-----ს შორის 2011 წლის 28 ოქტომბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 10.08.2017 წლის განჩინებით №3/86-17 ადმინისტრაციული საქმიდან ცალკე წარმოებად გამოყოფილი იქნა შპს „ჯ-----9“-ის სასარჩელო მოთხოვნა ბ-----სა და დ-----ს მიმართ 2011 წლის 28 ოქტომბერს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე.

ამავე სასამართლოს 10.08.2017 წლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ბ----- და დ-----.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 23.02.2018 წლის განჩინებით ბ-----ს უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ლალი ც-----.

მოპასუხე წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის სკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა და მესამე პირმა დ-----მ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს „ჯ----- 9“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი:

- წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 20 აპრილის №-- განკარგულება ინდ.მეწარმე „ბ-----სათვის“ საკუთრების უფლების აღიარების

- თაობაზე;
- 2011 წლის 20 აპრილის №-- საკუთრების უფლების მოწმობა;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ შპს „ჯ-----9-“ რეესტრში რეგისტრირებულია 1996 წლის 26 სექტემბრიდან. მისი დამფუძნებელი პარტნიორები იყვნენ: რ-----
--, ბ-----, გ-----, რ----- შ----- და ლ----- ქ-----.

წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლეა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

1999 წლის 25 იანვრიდან ბ----- სამეწარმეო რეესტრში დარეგისტრირდა ინდივიდუალურ მეწარმედ. იგი გარდაიცვალა 2011 წლის 16 ნოემბერს და მისი უფლებამონაცვლეა მესამე პირი ლ-----.

შპს „ჯ-----9-“-ის სამეწარმეო რეესტრში არსებულ რეგისტრირებულ მონაცემებში 2007 წლის 24 სექტემბრამდე ცვლილებები არ განხორციელებულა. აღნიშნულ პერიოდში ფოთის საგადასახადო ინსპექციის მიერ გაცემულია №7-- ბრძანება, რომლითაც შპს-ს პარტნიორად დარეგისტრირდა გარდაცვლილი ლ----- ქ-----ს მემკვიდრე - მ-----.

წალენჯიხის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 26 აგვისტოს №46 გადაწყვეტილებით, შპს „ჯ-----9-“-ის ხელმძღვანელობის თხოვნა დაკმაყოფილდა და შპს-ს ავტოგასამართი სადგურის და ტექნიკური მომსახურების სალონის ასაშენებლად გამოეყო ზუგდიდი-ჯ-----ს ავტომაგისტრალის მარჯვენა მხარეს, ლ-----ს საზღვარზე მიწის ნაკვეთი (დღეის მდგომარეობით, წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის, სოფელი ლ--- ტერიტორია), რაც შპს-ს სახელზე საჯარო რეესტრში არ აღრიცხულა.

შპს „ჯ-----9-“-ის დამფუძნებლების გ-----სა და ბ-----ს ერთობლივი ხელმძღვანელობით შპს-სათვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე (ამჟამად, წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ--- ტერიტორია) 1990-იან წლებში აშენდა ბენზინგასამართი სადგური.

2011 წლის 24 თებერვალს ი/მ ბ-----მ განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წალენჯიხის რაიონის ს----- მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზედ არსებულ 108,58 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (ბენზინგასამართი სადგური) საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რომელსაც სხვა დოკუმენტებთან ერთად დაურთო 2011 წელს მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ინდივიდუალურ მეწარმედ რეგისტრაციისა და ნავთობპროდუქტებით რეალიზაციის შესახებ მასალები, ასევე, 1998 წლის 31 იანვრით დათარიღებული №- ოქმი.

წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ი/მ. ბ-----ს განცხადების საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში განხორციელდა მიწის ნაკვეთის და მასზედ არსებული არაფუნქციონირებადი ბენზინგასამართი სადგურის ადგილზე დათვალიერება და შედგა ოქმი.

20.04.2011 წელს კომისიამ მიიღო №-- გადაწყვეტილება, რომლითაც ი/მ. ბ-----ს განცხადების დაკმაყოფილებით უღიარა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის ს----- მდებარე, 600 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მასზედ განთავსებულია 108.58 არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა - ბენზინგასამართი სადგური) საკუთრების უფლება და გასცა №-- საკუთრების უფლების მოწმობა ისე, რომ შპს „ჯ-----9-“ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაინტერესებული მხარის სახით მიწვეული არ ყოფილა.

20.04.2011 წლის №-- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ი/მ ბ-----ს საკუთრებად, რომელმაც იგი 2011 წლის 28 ოქტომბერს მიყიდა დ-----ს და ქონება დღეის მდგომარეობით რჩება ამ უკანასკნელის საკუთრებაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით აღძრული სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა სადავო აქტით. სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევის არსებობა-

არარსებობის საკითხის დადგენის მნიშვნელობაზე. კერძოდ, კანონიერი უფლების ან ინტერესის არსებობა გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტით დაცულ უფლებებს და ინტერესებს, ანუ მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ უფლებასა თუ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ საკითხებს. ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სწორი გადაწყვეტილების მისაღებად, აუცილებელია შეფასება მიეცეს იმ გარემოებას, ჰქონდა თუ არა ი/მ „ბ-----ს“ სადავო მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებული.

მითითებულ საკითხზე მსჯელობას სასამართლო უპირველესად დაიწყებს იმ დადგენილი ფაქტის აღნიშვნით, რაც უკავშირდება წალენჯიხის რაიონის გამგეობის მიერ მოსარჩელისათვის წალენჯიხის რაიონის სოფელ ლ--- ტერიტორიაზე სადავო მიწის ნაკვეთის გამოყოფას, რასაც მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის. ამასთან, აღნიშნული დადასტურებულია საქმეში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით.

რამდენადაც საკითხი ეხება უძრავი ნივთის მფლობელობას, ყურადსაღებია სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლითაც მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით, ხოლო 156-ე მუხლით, მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობა.

იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ 1996 წლის 26 აგვისტოს გადაწყვეტილება გაუქმებული ან ძალადაკარგულია, რაც მიუთითებდა მოსარჩელის მხრიდან უძრავი ნივთზე მფლობელობის ფაქტის შეწყვეტას, მოწინააღმდეგე მხარეს არ წარმოუდგენია.

რაც შეეხება საქმეში არსებულ შპს „ჯ-----9“-ს სახელით შედგენილ №- ოქმს, სასამართლომ მოიხმო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დებულებას, რომლითაც სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა; სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

აღნიშნული ოქმის შესახებ მოპასუხემ განმარტა, რომ სადავო აქტების მიღებისას ამ დოკუმენტს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო არ დაყრდნობია და იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული წარმოების სხვა

დოკუმენტაციით (იხ. 02.04.2018 წლის და 19.04.2018 წლის სხდომის ოქმი). მიუხედავად ამისა, რამდენადაც №- ოქმი წარდგენილი იყო ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, სასამართლომ მაინც აღნიშნა, რომ №- ოქმს იურიდიული ძალა არ გააჩნია, რადგან იგი არ არის შედგენილი შპს-ს დამფუძნებლების მიერ. კერძოდ, ოქმიდან ირკვევა, რომ 1998 წლის 31 იანვრის კრებას ესწრებოდნენ **არ. შ-----, ლ. ა----- და პ. შ-----**, მაშინ, როდესაც შპს „ჯ-----9“-ის დაფუძნებიდან - 1996 წლიდან 2007 წლამდე სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებში ცვლილებები არ განხორციელებულა და სამეწარმეო სუბიექტის დამფუძნებელი წევრები იყვნენ **რ-----, ბ-----, გ-----, რ----- შ----- და ლ----- ქ-----**. ამასთან, ოქმზე არ არის დაფიქსირებული კრების თავმჯდომარისა და მდივნის ხელმოწერა. ყოველივე აღნიშნული კი ცხადყოფს იმას, რომ სადავო საკითხზე ობიექტური ჭეშმარიტების დასადგენად ოქმის შინაარსი ვერ იქნება მხედველობაში მიღებული.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ი/მ „ბ-----მ“ სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა საკუთრების უფლების კომისიისათვის მიმართვის გზით.

კომისიის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ აქტების გასაჩივრებამ წარმოშვა აუცილებლობა დადგინდეს, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, აკმაყოფილებდა თუ არა ი/მ „ბ-----“ დაინტერესებული პირის სტატუსს და იყო თუ არა იგი იმავე კანონით გათვალისწინებული უფლებით მოსარგებლე.

აღნიშნული ნორმატიული აქტის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული პირს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). იმავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში ვკითხულობთ, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე (27.07.2007 წლამდე) 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) ...

მოპასუხის პოზიციიდან ირკვევა, რომ სწორედ მითითებული და ხაზგასმული საფუძვლით იქნა ი.მ. ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილებული სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, თუმცა მხოლოდ

ფორმალურად საფუძვლის მითითება არ არის საკმარისი აქტის დასასაბუთებლად, აუცილებელია კანონისმიერი საფუძველი ემყარებოდეს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საქმის ყოველმხრივ და სრულად შესწავლის ფაქტს. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილით რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება, ხოლო იმავე კოდექსის 53-ე 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.

განსახილველ დავაზე ყურადსაღებია ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მნიშვნელოვანი განმარტება, რომლითაც ირკვევა, რომ „მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა ერთმანეთისაგან გამიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას” (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 30.06.2011 წლის №ბს-1771-1726 (კ-10) განჩინება).

ამასთან, ზუგდიდის რაიონულმა სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ თვითნებურად დაკავების ფაქტი დასაშვებია მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, ხოლო მიწაზე მართლზომიერი მფლობელობა გამორიცხავს მიწის თვითნებურად დაკავების საფუძველს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც საქმის მასალების თანახმად, ძალაშია 1996 წლის 26 აგვისტოს გადაწყვეტილება, დაკითხული მოწმის ჩვენებით, მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტების და წერილობითი მტკიცებულებების ერთობლიობით კი დგინდება, რომ იმავე გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოყოფილ სადავო უძრავ ნივთზე ბენზინგასამართი სადგური აშენებულია შპს „ჯ-----9“-ის დამფუძნებელი პარტნიორების გ-----სა და ბ-----ს ერთობლივი ძალისხმევით, სასამართლომ ჩათვალა, რომ ერთი მხრივ, შპს ადმინისტრაციულ პროცესში უნდა ყოფილიყო მიწვეული დაინტერესებული პირის სახით, თანახმად, სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობისა, კერძოდ, თანახმად, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის

15 სექტემბრის №252 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 115-ე მუხლის მე-5 ნაწილის, 108-ე და მე-100 მუხლებისა და მეორე მხრივ, მოსარჩელის ადმინისტრაციული პროცესში მონაწილეობით მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო მოსარჩელის სასარგებლოდ 1996 წელს სადავო ქონებასთან დაკავშირებით გაცემული დოკუმენტაციის შესწავლით დარწმუნდებოდა იმაში, რომ არ არსებობდა ბ-----ს განცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. აქვე ყურადსაღებია, რომ ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

სადავო გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების მოწმობა არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელსაც იცავს კანონიერი ნდობის პრინციპი. თუმცა ამ პრინციპის საპირისპიროდ ადმინისტრაციულ კანონმდებლობაში ვხვდებით სახელმწიფოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მმართველობა კანონსა და სამართალს უნდა ექვემდებარებოდეს, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, უკანონო მოქმედებით დარღვეული კანონიერი მდგომარეობა აღადგინოს. კანონიერების პრინციპი რეგლამენტირებულია ზემოაღნიშნულ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილში, რასაც ცალსახად ცხადყოფს ამ ნორმის შინაარსი: „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის

კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები“. სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონიერების პრინციპის დარღვევის დადგენის შემთხვევაში უნდა ამოქმედდეს კანონიერების პრინციპისა და კანონიერი ნდობის პრინციპის დაპირისპირების რეჟიმი და საბოლოოდ საკითხი უნდა გადაწყდეს 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით 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. 32-ე მუხლის ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ აღნიშნა, რომ შეცვლებითი სარჩელისას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონისმიერი ორი პირობა არსებობს, ესენია: ა) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და ბ) ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდნენ მის უფლებას. ერთ-ერთი ამ პირობის არარსებობისას წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოირიცხება.

მოცემულ შემთხვევაში, წინამდებარე გადაწყვეტილების **7.2. და 7.3.** პუნქტებში მითითებული მსჯელობით ნათელი ხდება, რომ ზემოთ ხსენებული ორივე პირობა სახეზეა. ამდენად რაიონულმა სასამართლომ შპს „ჯ----- 9“-ის სარჩელი სრულად დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა დ-----ს წარმომადგენელმა გოჩა ფიფიამ რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს „ჯ-----9“-ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "ა" და "ე" ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ კერძო სამართლის იურიდიული პირი მიჩნეულ იქნეს მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე დაინტერესებულ პირად, იგი ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე). სასამართლო თავადვე მიუთითებს, რომ მფლობელობა (როგორც მართლზომიერი, ისე

არამართლობიერი) არის ფაქტი, რის გამოც მას ჯერ დამტკიცება, ხოლო შემდეგ შეფასება სჭირდება. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არ ჰქონია სადავო ნივთზე მფლობელობა (არც მართლობიერი და არც არამართლობიერი), რის გამოც იგი ვერ ჩაითვლება დაინტერესებულ პირად სადავო მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის და ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ ფიზიკური პირი მიჩნეულ იქნეს თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე დაინტერესებულ პირად, იგი ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის თვითნებური მფლობელი (მოსარგებლე). კანონში არაა მითითება იმ გამონაკლისზე, როდესაც მიწის ნაკვეთი სხვა პირისათვის იყო გამოყოფილი, რაც ისე უნდა იქნეს განმარტებული, რომ პირმა, ვისთვისაც თავდაპირველად იყო გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი, მაგრამ მას არ დაეუფლა და დაუშვა მიწის ნაკვეთის სხვა პირის მიერ ფლობა, ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან დაკარგა მიწის ნაკვეთზე მართლობიერი მფლობელობის უფლება. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელეს არ ჰქონია სადავო ნივთზე მფლობელობა და ნივთზე მფლობელობას ახორციელებდა მესამე პირი, ამ უკანასკნელს წარმოეშვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება მისი თვითნებურად დაკავების საფუძვლით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად - შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

აპელანტის განმარტებით საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად, გამონაკლისია ასევე შემთხვევა, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ სადავო

გახდეს მესამე პირის საკუთრების უფლება ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილ უძრავ ნივთზე, უძრავი ნივთის შეძენისას გამყიდველის სახელზე არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილი უნდა ყოფილიყო საჩივარი, რის შესახებაც შემძენს უნდა სცოდნოდა, ან ჩანაწერი უნდა ყოფილიყო უზუსტო, რის შესახებაც შემძენს უნდა სცოდნოდა. განსახილველ შემთხვევაში, გამსხვიებლის სახელზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი ნივთზე მისი საკუთრების უფლების შესახებ უზუსტო რომც ყოფილიყო და მის წინააღმდეგ პრეტენზია რომც არსებულიყო, აღნიშნულის თაობაზე შემძენს არ შეიძლებოდა სცოდნოდა და არც იცოდა. ამდენად გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იმყოფებოდა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ დ-----ს სააპელაციო საჩივარი 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 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

ფაქტობრივ და სამართლებრივი დასაბუთება

დადგენილია, რომ შპს „ჯ-----9-“ რეესტრში რეგისტრირებულია 1996 წლის 26 სექტემბრიდან. მისი დამფუძნებელი პარტნიორები იყვნენ: რ-----, ბ-----, გ-----, რ----- შ----- და ლ----- ქ-----.

წალენჯიხის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 26 აგვისტოს №46 გადაწყვეტილებით, შპს „ჯ-----9“-ის ხელმძღვანელობის თხოვნა დაკმაყოფილდა და შპს-ს ავტოგასამართი სადგურის და ტექნიკური მომსახურების სალონის ასაშენებლად გამოეყო ზუგდიდი-ჯ-----ს ავტომაგისტრალის მარჯვენა მხარეს, ლ-----ს საზღვარზე მიწის ნაკვეთი (დღეის მდგომარეობით, წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის, სოფელი ლ--- ტერიტორია), რაც შპს-ს სახელზე საჯარო რეესტრში არ აღრიცხულა.

შპს „ჯ-----9“-ის დამფუძნებლების გ-----სა და ბ-----ს ერთობლივი ხელმძღვანელობით შპს-სათვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე (ამჟამად, წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის სოფელი ლ--- ტერიტორია) 1990-იან წლებში აშენდა ბენზინგასამართი სადგური.

დადგენილია, რომ შპს „ჯ-----9“-ის სამეწარმეო რეესტრში არსებულ რეგისტრირებულ მონაცემებში 2007 წლის 24 სექტემბრამდე ცვლილებები არ განხორციელებულა.

ფოტის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 24.09.2007წ. გაცემული №7-- ბრძანებით ირკვევა, რომ შპს-ს პარტნიორად დარეგისტრირდა გარდაცვლილი ლ----- ქ-----ს მემკვიდრე - მ-----.

შპს „ჯ-----9“-ის წევრთა 1998 წლის 31 იანვრის N5 ოქმით ირკვევა, რომ განხილულ იქნა ბ.ც-----ს განცხადება შპს „ჯ----- 9“-ის შემადგენლობიდან ბენზოგასამართი სადგურის „ლ---ა“ და ჯ-----ის მიკროავტობუსის სადგურის გამოყოფის შესახებ. კრებას ესწრებოდნენ **არ. შ---**, **ლ. ა-----** და **პ. შ-----**. კრებამ დაადგინა: ნება დაერთოს ბ.ც-----ს პირად საკუთრებაში გადაიფორმოს დღემდე შპს „ჯ-----9“-ის შემადგენლობაში მყოფი ობიექტები: 1) ბენზინგასამართი სადგური ,-----, 2) ჯ-----ის მიკროავტობუსის სადგური.

1999 წლის 25 იანვრიდან ბ----- სამეწარმეო რეესტრში დარეგისტრირდა ინდივიდუალურ მეწარმედ.

2011 წლის 24 თებერვალს ინდ.მეწარმე „ბ-----მ“ განცხადებით მიმართა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა წალენჯიხის რაიონის ს----- მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზედ არსებულ 108.58 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (ბენზინგასამართი სადგური) საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად დაურთო 2011 წელს მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ინდივიდუალურ მეწარმედ რეგისტრაციისა და ნავთობპროდუქტებით რეალიზაციის შესახებ მასალები, ასევე, 1998 წლის 31

იანვრით დათარიღებული №- ოქმი.

წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20.04.2011წ. №-- გადაწყვეტილებით ინდ.მეწარმე „ბ-----ს“ განცხადება დაკმაყოფილდა და აღიარებულ იქნა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის ს----- მდებარე, 600 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზედ განთავსებულ 108.58 არასაცხოვრებელ შენობა-ნაგებობაზე- ბენზინგასამართი სადგურზე საკუთრების უფლება და გაიცა №-- საკუთრების უფლების მოწმობა.

20.04.2011 წლის №-- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ინდ.მეწარმე „ბ-----ს“ საკუთრებად, ს/კ. 4-----
-.

2011 წლის 28 ოქტომბერის ბ-----მ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე წალენჯიხის რაიონის ს----- მდებარე 600 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ბენზინ გასამართი სადგურის შენობა, გაშენების ფართობით 108.58 კვ.მ. (ს/კ. 4-----) უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაასხვისა დ-----ზე.

ქონება (ს/კ. 4-----) დღეის მდგომარეობით დ-----ს საკუთრებაშია.

დადგენილია, რომ ბ----- გარდაიცვალა 2011 წლის 16 ნოემბერს.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 23.02.2018 წლის განჩინებით ბ-----ს უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ლალი ც-----.

დადგენილია, რომ შპს „ჯ----- 9“-ის წარმომადგენელმა ანჟელიკა ჯობავამ სარჩელით მოითხოვა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 20 აპრილის №-- გადაწყვეტილების, ინდ.მეწარმე „ბ-----სათვის“ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე 2011 წლის 20 აპრილს გაცემული №-- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით პალატა აღნიშნავს, რომ 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 არეგულირებს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, რომლის მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და თვით ამ წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარებას: ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა;

პალატა განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი), 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.

საქმის მასალით დადგენილია, რომ 2011 წლის 24 თებერვალს ინდ.მეწარმე „ბ-----მ“ განცხადებით მიმართა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა წალენჯიხის რაიონის ს----- მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზედ არსებულ 108.58 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (ბენზინგასამართი სადგური) საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად დაურთო **2011 წელს მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ინდივიდუალურ მეწარმედ რეგისტრაციისა და ნავთობპროდუქტებით რეალიზაციის შესახებ მასალები, ასევე, 1998 წლის 31 იანვრით დათარიღებული №- ოქმი.** შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში ადმინისტრაციული წარმოება. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 20.04.2011წ. №-- გადაწყვეტილებით ინდ.მეწარმე „ბ-----ს“ განცხადება დაკმაყოფილდა და აღიარებულ იქნა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის ს----- მდებარე, 600 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზედ განთავსებულ 108.58 არასაცხოვრებელ შენობა-ნაგებობაზე- ბენზინგასამართი სადგურზე საკუთრების უფლება და გაიცა №-- საკუთრების უფლების მოწმობა.

მოსარჩელე - შპს „ჯ-----9-“ სარჩელს აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ სადაო უძრავი ქონება ეკუთვნის შპს „ჯ-----9-“, რომლის დირექტორი წესდების თანახმად არის გ-----, რომ საზოგადოების დაფუძნებიდან დაახლოებით ერთ წელიწადში გადაწყდა ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის საკითხი, რის შესახებაც საზოგადოების დირექტორმა მიმართა შესაბამის უწყებებს და დოკუმენტალურად მოიპოვა ნებართვა მიწის ფართის გამოყოფის და ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობისთვის, ამდენად 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ბენზინგასამართი სადგური ეკუთვნის შპს „ჯ-----9-“-ს, საიდანაც 600 კვ.მ. მიწის ფართობი მოტყუებით, კომისიის შეცდომაში შეყვანით, უკანონოდ გადაიფორმა ბ-----მ.

საქმეში დაცული შპს „ჯ-----9-“-ის წევრთა 1998 წლის 31 იანვრის N5 ოქმით ირკვევა, რომ განხილულ იქნა ბ.ც-----ს განცხადება შპს „ჯ-----9-“-ის შემადგენლობიდან ბენზოგასამართი სადგურის „ლ---ა“ და ჯ-----ის მიკროავტობუსის სადგურის გამოყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზე ბ.ც-----ს ნება დაერთო პირად საკუთრებაში გადაეფორმებია შპს „ჯ-----9-“-ის შემადგენლობაში მყოფი ობიექტები: „ბენზინგასამართი სადგური ,----- და ჯ-----

----ის მიკროავტობუსის სადგური.

დადგენილი და უდაოა, რომ აღნიშნული ოქმი არ გასაჩივრებულა, სადაო არ გამხდარა, და არ გაუქმებულა, შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა სამართლებრივ ნაწილში, რომ ვერ გაიზიარებს ოქმის შინაარსს, არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. პალატა თვლის, რომ იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული ოქმი ძალაშია, მისი შინაარსი და კანონიერება მსჯელობის საგანი ვერ გახდება.

აღნიშნული ოქმისა და სხვა უფლებადამდგენი დოკუმენტების წარდგენით, 2011 წლის 24 თებერვალს ბ-----მ განცხადებით მიმართა წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ზემოაღნიშნულ ქონებაზე (წალენჯიხის რაიონის ს----- მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზედ არსებულ 108.58 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე (ბენზინგასამართი სადგური)) საკუთრების უფლების აღიარება, რაც დაკმაყოფილდა.

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შექმნილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 20.04.2011წ. №-- გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული N-- საკუთრების უფლების მოწმობა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით იყო გამოცემული და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

დამატებით სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს შემდეგს:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული დაინტერესება, ინტერესი უნდა იყოს კონკრეტული, ლეგიტიმური და პატივსაძელი. იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის არ კმარა მის შესახებ მოსარჩელის განცხადება. ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული, სარჩელში

დასმული საკითხისადმი მოსარჩელის უშუალო უფლებდამცავი ინტერესი უნდა გააჩნდეს. ინტერესის საკითხს წყვეტს სასამართლო. სასამართლო კი ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ მოსარჩელის მოსაზრებას, მოსაზრება უნდა ემყარებოდეს კონკრეტულ ფაქტებს, ხოლო ფაქტები გამყარებული უნდა იყოს შესაბამის მტკიცებულებებით, რაც იმას ნიშნავს, რომ დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების (ინტერესის) კანონით გათვალისწინებული საშუალებებით დაცვა შესაძლოა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების ერთობლიობას, რომლითაც დასტურდება როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავობა. დავაში მოსარჩელის უფლებდამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება – მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებდამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მოპასუხის მიერ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა.

პალატა თვლის, რომ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესია, ბათილად იქნეს ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 20 აპრილის N- - გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული N- საკუთრების მოწმობა, ვინაიდან სადაო ქონება რომელიც გადაეცა ბ-----ს ეკუთვნის შპს „ჯ-----9-“-ს, რომლის დირექტორიც არის გ----- და რომლის, როგორც კანონიერი მფლობელის და მოსარგებლის უფლებები დაირღვა ზემოაღნიშნული აქტებით, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს, რადგანაც მოცემული სარჩელის ფარგლებში შეუძლებელია სადაო აქტების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც მოსარჩელის სასარგებლო შედეგის მიღწევა.

მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, სარჩელი დაიშვა განსახილველად, რადგან აღნიშნულ პროცესუალურ ეტაპზე საკმარისი იყო ვარაუდი, რომ ირღვეოდა მოსარჩელის სუბიექტური უფლება, თუმცა საქმის არსებითად განხილვით - სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმებისას, საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების სრული და ყოველმხრივი განხილვა-გამოკვლევით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ დასტურდება მოსარჩელის კანონიერი უფლების ან/და ინტერესის დარღვევის ფაქტი, რაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებულ სარჩელის უარყოფის საფუძველია.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლის დანაწესზე, რომლის თანახმად 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

პალატის მოსაზრებით, შპს „ჯ-----9“-მა, როგორც იურიდიულმა პირმა, 2012 წლის 01 იანვრიდან აღნიშნული კანონის დადგენილი წესით, დაკარგა საკუთრების აღიარების უფლება. შესაბამისად იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ბათილად იქნება ცნობილი აწ. გარდაცვლილი ბ-----ზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 20 აპრილს გაცემული N--განკარგულება და საკუთრების მოწმობა, შპს „ჯ-----9“-ს სამომავლოდ მაინც ვერ მიიღებს იმ სამართლებრივ შედეგს, რასაც შესაძლოა მოჰყვეს მისი სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღება, ანუ მართლზომიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა თვლის, რომ დ-----ს სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. საპროცესო ხარჯები

აპელანტ დ-----ს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით. სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების გამო, მოწინააღმდეგე მხარეს, შპს „ჯ-----9“-ს აპელანტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 150 ლარის ანაზღაურება, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილისა.

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-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „ჯ----- 9“-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. დაეკისროს შპს „ჯ----- 9“-ს დ-----ს სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი;
5. 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