



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

13 ნოემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ჭ----- მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 12 ოქტომბერს ჭ----- მ-----მა სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მოპასუხე ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის (შემდეგში „კომისია“) მიმართ და მოითხოვა „კომისიის“ 2017 წლის 2-----ის N- საოქმო გადაწყვეტილების (ჭ----- მ-----ის ნაწილში) და მის საფუძველზე 2017 წლის 0-----ს გამოცემული N- განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე „კომისიის“ დავალდებულება მოსარჩელის სახელზე გასცეს საკუთრების უფლების მოწმობა კ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელე ჭ----- მ-----ს ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კ-----ში, უ-----ის ქუჩაზე, გასული საუკუნის 60-იანი წლებიდან ჰქონდა სააგარაკე ხის სახლი, მდებარე 89.98 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც იდგა რკინა-ბეტონის საძირკველზე და ოჯახთან ერთად სარგებლობდა ზაფხულის პერიოდში. აღნიშნული სახლი, ისევე როგორც სხვა მიმდებარე სახლების უმეტესობა, აღრიცხული არ ყოფილა ტექაღრიცხვის სამსახურში. 2008 წლიდან სახლს დაუზიანდა სახურავი და შეაკეთეს

რამდენჯერმე, თუმცა გარკვეული მიზეზების გამო, 2010 წლიდან მოსარჩელე ვეღარ ახერხებდა სეზონურად კ-----ში ასვლა და შესაბამისად სახლის მიხედვასაც. ამან გამოიწვია ის, რომ დიდთოვლობის გამო ჯერ კვლავ სახლის სახურავი დაზიანდა, შემდეგ კი ჩამოიშალა შენობის გვერდითი ნაწილები. მოსარჩელემ ახლის მშენებლობა უსახსრობის გამო ვერ შეძლო. გასული წელს მან გადაწყვიტა არსებულ საძირკველზე ახალი სააგარაკე სახლის მშენებლობა და ამისთვის საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადება, საჭიროებამ მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების დარეგისტრირება, რა მიზნითაც 2016 წლის 29 აგვისტოს მიმართა განცხადებით მოპასუხე კომისიას, რომელმაც განიხილა მისი საკითხი 2-----17 წლის სხდომაზე და უარი თქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ არ დგინდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი, რის თაობაზეც 0-----17 წელს მიღებულ იქნა N- განკარგულება, რაც მოსარჩელეს ჩაბარდა 2017 წლის 14 სექტემბერს.

მოპასუხე კომისიის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ 2016 წლის 29 აგვისტოს კომისიას განცხადებით მიმართა ჭ-----მ-----მა. განცხადების განხილვის შედეგად დადგინდა, რომ იმ დროისთვის მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობდა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული). იმისთვის, რომ მოხდეს საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, კანონი ცალსახად მოითხოვს აშენებული სახლის ან მისი ნანგრევების არსებობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე კომისიამ ვერ დაადგინა მისი ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. შესაბამისად, მიიჩნიეს, რომ ჭ-----მ-----ის განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებს (რამდენიმე რკინის ბოძი არ შეიძლება ჩაითვალოს ნანგრევად).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით ჭ-----მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ კომისიის 2017 წლის 0-----ის N- განკარგულებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მიწის ნაკვეთზე მოთავსებულია ბეტონის კონსტრუქციები, რომელიც არ არის დამაგრებული მიწაზე და მხარეთა განმარტებით არის მისასვლელი გზა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

რაიონულმა 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 (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

სასამართლომ მოიშველია კანონის განმარტება „მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის“ ტერმინთან დაკავშირებით (სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული

შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა), ასევე ტერმინის „თვითნებურად დაკავებული მიწა“ განმარტება (ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლოსამეურნეო 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა). სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონი „შენობას“ განმარტავს, როგორც სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილ კონსტრუქციულ სისტემას, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა, ხოლო „დროებითი შენობას“ განმარტავს, როგორც ანაკრები ელემენტებისგან შედგენილ, ასაწყობ-დასაშლელ ან/და მობილურ სისტემას, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე კომისიის შეფასება, რომ არ დასტურდებოდა სადავო მიწაზე შენობის არსებობის ფაქტი, არც ის ფაქტი, რომ ტერიტორიაზე ოდესმე იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა. სასამართლოს აღნიშვნით, მხოლოდ მიწაზე დადებული ბეტონის კონსტრუქცია და გზა, რომელიც მიდის ბეტონის კონსტრუქციამდე კერ განდებოდა მიწის ნაკვეთზე შენობის მდებარეობის ვარაუდის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჭ----- მ-----მა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, მის ოჯახს ბ-----ში, უ-----ის ქუჩაზე გასული საუკუნის 60-იანი წლებიდან სარგებლობასა და მფლობელობაში ჰქონდა დაახლოებით 100.00 (98.89) კვ.მ მიწის ნაკვეთი სააგარაკე დანიშნულების ხის სახლით, როგორც ეს დამახასიათებელი იყო საერთოდ მაღალმთიანი საზაფხულო კურორტებისათვის. სიძველის გამო ხსენებულ ხის სააგარაკე სახლს 1990-იან წლებში გამოუცვალეს საყრდენი ხის ხიმინჯები – ბეტონის კონსტრუქციით, რომელიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და უ-----ის ქუჩიდან შეიყვანეს საავტომობილო მისასვლელი გზა, რომელიც მხოლოდ ამ სააგარაკე სახლის დანიშნულებისთვის იყო გათვალისწინებული. დაახლოებით 2000 წლიდან სააგარაკე სახლს სიძველისა და დიდთოვლობის გამო დაუზიანდა სახურავი (რომელიც ხის თხელი ფურცლებით ე.წ ყავარით იყო გადახურული), რასაც სეზონურად, დროებითი დანიშნულებით და არაკაპიტალურად,

ძირითადად საკურორტო სეზონის დაწყებამდე და მის პერიოდში პერიოდულად არემონტებდა, მაგრამ დიდთოვლობას მაინც ვერ გაუძლო და ჯერ სახურავი ჩამოიშალა, ხოლო შემდეგ მას მოჰყვა გარკვეული პერიოდულობით ხის საყრდენი გვერდითი კედლების ჩამოშლაც. მოსარჩელე იძულებული გახდა, რათა ხის მასალა საერთოდ არ ეზარალა, 2004 წელს საერთოდ დაეშალა იგი და დაელაგებინა იქვე შემდგომში ახალი სახლის მშენებლობისთვის, ვარგისი ნაწილის გამოყენების მიზნით, მაგრამ უსახსრობის გამო ახლის აშენება მომდევნო სეზონებზეც ვერ შეძლო. კაპიტალური რკინა-ბეტონის საძირკველი კი ადგილზე დარჩა. 2016 წლისთვის აპელანტმა გადაწყვიტა რა დაკავებულ ფართზე ახალი სააგარაკე სახლის აშენება და ამისათვის საპროექტო თუ სხვა საჭირო დოკუმენტაციის მომზადება, დაკავებული მიწის ფართის საკუთრებაში აღიარებისა და რეგისტრაციის თაობაზე მიმართა საჯარო რეესტრს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესით, საიდანაც მასალები გადაეგზავნა მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს – საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც 0----17 წლის N- განკარგულებით მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა იმ საფუძვლით, რომ თითქოს არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლომაც გაიზიარა.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს გადაწყვეტილება უსაფუძლო და დაუსაბუთებელია იმდენად, რამდენადაც გასული საუკუნის 60-იანი წლებიდან სადაო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და მისი სააგარაკე დანიშნულების სახლით სარგებლობის ფაქტი დგინდება, როგორც საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში ადმინისტრაციული წარმოებისას, ასევე მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით. მოპასუხე კომისიაც არ უარყოფს იმ ფაქტს, რომ 2005 წლის ორთოფოტოზე კონკრეტულ ადგილას ნამდვილად ფიქსირდება რკინა-ბეტონის საძირკველი, რაც დღეის მდგომარეობით შენარჩუნებულია და ამ საძირკველამდე მისასვლელი საავტომობილო გზის არსებობაც, რომელიც მხოლოდ ამ ობიექტის სარგებლობისთვისაა განკუთვნილი. ამ მტკიცებულებათა საწინააღმდეგო გარემოებანი საქმეში არ მოიპოვება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ 3----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, 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, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით

გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 385.2 მუხლით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

2----2016წ. ჭ----- მ-----მა განცხადებით მიმართა „კომისიას“ კ-----ში, უ-----ის ქუჩაზე მდებარე 89.98 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ (ს.ფ. 19).

„კომისიის“ 2----2017 წლის N- სხდომის ოქმით ირკვევა, რომ ჭ----- მ-----ის განცხადებას, რომლითაც ის ითხოვდა ჩონბატაურის მუნიციპალიტეტის კ-----ში, უ-----ის ქუჩაზე მდებარე 89.98 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ერთვოდა - 1) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 2) ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ; 3) მოწმეთა ჩვენება; 4) პირადობის მოწმობის ქსეროასლი; 5) ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) კატეგორიის შესახებ; 6) ინფორმაცია აღნიშნული მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ არ მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში.

„კომისიამ“ ზემოაღნიშნულ მასალებზე დაყრდნობით დაასკვნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის დათვალიერება მოხდა ადმინისტრაციული წარმოებისას, რომ ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდებოდა საცხოვრებელი სახლის ან მისი ნაწილის არსებობა, რის გამოც ჭ----- მ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე (ს.ფ. 15-18). კომისიის 0----2017 წლის N- განკარგულებით ჭ----- მ-----ის უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე (ს.ფ. 12-14).

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1 - 60¹.2 მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით

დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით 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.

სარჩელით სადავო „კომისიის“ 2017 წლის 2-----ის N- საოქმო გადაწყვეტილება (ჭ----- მ-----ის ნაწილში) და მის საფუძველზე 2017 წლის 0-----ს გამოცემული N- განკარგულება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, რომლის კანონიერებაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ჭ----- მ-----ის განცხადება კომისიას არ განუხილავს კანონით დადგენილი წესით - არ გამოუკვლევია ყველა ის გარემოება, რაც საქმისათვის მნიშვნელოვანი იყო. წარმოდგენილი მასალები ადასტურებს ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფორმალურ ხასიათს, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების საფუძველზე გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია, ხოლო იმის გამო, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტა კომისიის უფლებამოსილებას განეკუთვნება და მას ხსენებული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შეუძლია ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს, ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს პრეროგატივაა მის კომპეტენციაში შემავალი საკითხი გადაწყვიტოს არა მხოლოდ კანონიერების პრინციპზე დაყრდნობით, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი უნდა შეესაბამებოდეს მოქმედი კანონის მოთხოვნებს, არამედ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტის გამოცემისას უნდა იხელმძღვანელოს მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებითაც, მიზანშეწონილობა კი გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით ოპტიმალურად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და განახორციელოს შესაბამისი მმართველობითი ღონისძიება - პალატას მართებულად მიაჩნია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე მითითებით, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნება.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11/07/2007წ. საქართველოს კანონის (შემდეგში „კანონი“) მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376

დადგენილებით 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 სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსილებებს.

„კანონის“ (03/06/2016 - 20/07/2018 პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მიხედვით „თვითნებურად დაკავებული მიწად“ განიხილება 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... და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (მე-2 მუხლის „გ“ ქვ.3).

„კანონის“ მიხედვით „დაინტერესებულ პირს“ წარმოადგენს 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)... 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 (მე-2 მუხლის „ე“ ქვ.3).

„კანონის“ 51.1 მუხლის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. 51.5 და 51.7 მუხლებით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, კომისია დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი გადაიხდის საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ოდენობას, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად

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

„წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან 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. „წესის“ 112 მუხლის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

ჭ----- მ-----ი 2-----2016წ. განცხადებით ითხოვდა კ-----ში, უ-----ის ქუჩაზე მდებარე 89.98 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე საკუთრების უფლების აღიარებას, _ მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების საფუძველით და მიუთითებდა იმ გარემოებაზე მიწაზე ათეული წლების მანძილზე იდგა სააგარაკე სახლი, რომელიც დაინგრა და მისი ახლით ჩანაცვლების მიზნით განმცხადებელმა არსებულ ბეტონის საძირკველზე დაიწყო გარკვეული სამუშაოები.

კომისიის მიერ ჭ----- მ-----ის განცხადება უარყოფილია იმ დასაბუთებით, რომ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდება საცხოვრებელი სახლის ან მისი ნანგრევის არსებობა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა „კანონის“ ერთერთ მიზანს წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ასევე, როგორც უკვე ითქვა, „წესი“ არეგულირებს თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძველებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსილებებს.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ „წესი“ შეიცავს მისი გამოყენების მიზნებისათვის გარკვეულ ტერმინთა განმარტებას. 2.1 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქ/პუნქტით „მიწის ნაკვეთი“ განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, „ე“ პუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტად განიხილება – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

„კანონის“ მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტით „საკუთრების უფლების აღიარება“ ნიშნავს ფიზიკური პირისათვის... სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემას.

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული საკანონმდებლო დანაწესები თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელობას ანიჭებს ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტს, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების გათვალისწინებით. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე უნდა იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. მფლობელობა კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამგვარად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე - არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის.

საქმეში დაცული მასალით ირკვევა, რომ ჭ----- მ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდებოდა საცხოვრებელი სახლის ან მისი ნანგრევის არსებობა. კომისიისთვის მიმართვის დროს რომ სადავო ტერიტორიაზე საცხოვრებელი (სააგარაკე) სახლი არ მდებარეობდა, - ეს მხარეთა შორის სადავო არ არის. მოსარჩელის აღნიშვნით, მის ოჯახს ხის მასალით ნაგები სააგარაკე დანიშნულების სახლი სადავო მიწის ნაკვეთზე ედგა დაახლოებით 1960 წლიდან, რომელსაც 1990-იანი წლებიდან მოყოლებული, საჭიროებიდან გამომდინარე, პერიოდულად არემონტებდა, თუმცა მოგვიანებით სახლი სიძველი გამო დაიშალა და დარჩენილ ბეტონის საძირკველზე ახლის მშენებლობა ვეღარ შეძლო.

„კანონის“ 4.1¹ მუხლით, საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებზე საქართველოს მთავრობამ შესაძლებელია განსაზღვროს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე სხვა ორგანო. 4.1² მუხლით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ამ მუხლითა და ამ კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება, რომლის განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ დადგენილი წესით ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო. 4.2 მუხლით, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით.

კანონის 5^{1.3} მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი (რომელიც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლის საფუძველზე გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში) მოითხოვს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილება ემყარებოდეს საქმის მასალებს და შეიცავდეს მათი სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოტანილ თანმიმდევრულ დასკვნებს (მუხ. 105, 249). აღნიშნული, უწინარეს ყოვლისა, გულისხმობს საქმის ვითარებისა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას საქმეში არსებული ადეკვატურად ამსახველი მტკიცებულებების საფუძველზე.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 12.1 მუხლის მიხედვით, ნებისმიერ პირს აქვს უფლება მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული იმ საკითხის გადასაწყვეტად, რომელიც უშუალოდ და პირდაპირ ეხება პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს, რომ მან, როგორც მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელმა მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, კომისიისთვის მიმართვის გზით, მოახდინოს თავის უფლების რეალიზება. შესაბამისად, ის არის უფლების მოპოვებაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით დაინტერესებული მხარე, რომელმაც წერილობითი მოთხოვნა (განცხადება) წარუდგინა უფლებამოსილ ორგანოს (კომისიას).

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების და გამოცემის მიზნით ადმინისტრაციული ორგანოს უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება და ამ პროცესში გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 12.2 მუხლის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განიხილოს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შეტანილი განცხადება და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

მითითებული ნორმა ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის არამხოლოდ განხილვას (რასაც ხშირ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ფორმალური ხასიათი აქვს) არამედ ავალდებულებს **შესაბამისი** გადაწყვეტილების მიღებას, რაც გულისხმობს კანონის მართებული განმარტებით, დაინტერესებული პირის, უფლებების უზრუნველყოფას (კანონიერი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში – განმცხადებლისათვის მოთხოვნილი უფლების მინიჭებას ან განმცხადებლის მოთხოვნის უარყოფას, ასევე კანონის სწორი განმარტების შედეგად, დასაბუთებულ უარს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე).

განსახილველ შემთხვევაში კომისიის უარყოფითი გადაწყვეტილება დასაბუთებულია იმით რომ მიწაზე არ მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი და არც მისი ნანგრევები.

განმცხადებელი იმთავითვე მიუთითებდა, რომ მოთხოვნილ მიწაზე დღეის მდგომარეობით საცხოვრებელი სახლი არ დგას, რადგან დიდთოვლობის გამო წლების წინ დაინგრა. კომისიის წარმომადგენლის განმარტებით, კანონი ითვალისწინებს დანგრეული საცხოვრებელი სახლის შემთხვევაში, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა ისინი არ იზიარებენ განმცხადებლის მტკიცებას, რომ მას სააგარაკე სახლი გააჩნდა უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე, რადგან აღნიშნულ მიწაზე დღეის მდგომარეობით ნანგრევებიც კი არ არის.

მხარეთა აღნიშნული პოზიციების გათვალისწინებით, დავის გადასაწყვეტად უნდა განიმარტოს საკანონმდებლო ნორმის დანაწესი, რომელი მიუთითებს თუ ვინ შეიძლება მიჩნეული იქნეს ამ კანონის მიზნებისათვის „დაინტერესებულ პირად“ (ფიზიკური პირი, ასევე

მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე,... რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) და ასეთად კომისიას უნდა მიეჩნია თუ არა განმცხადებელი მ-----ი. ასევე უნდა განიმარტოს კანონის დანაწესი, თვითნებურად დაკავებულ იმ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღაირებასთან დაკავშირებით, რომლებზეც მდებარე საცხოვრებელი სახლი დანგრეულია.

კანონმდებლის რეალური მიზნის დასადგენად, რაც ზემოთ დასახელებულ ნორმებშია გამოხატული, პალატა საჭიროდ მიიჩნევს განმარტოს „მიწაზე მდებარე დანგრეულ საცხოვრებელ სახლში“ რა უნდა იგულისხმებოდეს. კომისიის პოზიციით, ასეთი შეფასებისთვის საჭიროა, რომ სადავო მიწაზე არსებობდეს საცხოვრებელი სახლის ნანგრევები, ხოლო განმცხადებლის (მოსარჩელის) პოზიციით ნანგრევების არსებობას გადამწყვეტი მნიშვნელობა არ შეიძლება გააჩნდეს და საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლიობით უნდა დადგინდეს სადავო მიწაზე შენობის არსებობის და შემდეგ მისი დანგრევის ფაქტი. სააპელაციო პალატა ამ უკანასკნელ მოსაზრებას იზიარებს და მიიჩნევს, რომ კომისიის მიდგომა არის ფორმალური.

მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ბეტონის კონსტრუქცია და ამ კონსტრუქციამდე არის მისასვლელი გზა, თუმცა ეს ფაქტები სასამართლომ არ მიიჩნია საკმარის მტკიცებულებად მიწაზე ოდესმე შენობის არსებობის ფაქტის დასადასტურებლად და დაეთანხმა კომისიის პოზიციას, რომ არ დასტურდებოდა სადავო ტერიტორიაზე ოდესმე შენობის არსებობა.

ჭ----- მ-----ს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადასტურებლად კომისიაში წარდგენილი ჰქონდა მოწმეების - ლ---- თ----ისა და ვ----- ჩ-----ის ჩვენებები, რომლებიც ადასტურებდნენ, რომ 1990 წლიდან ჭ----- მ-----ი ფლობდა და სარგებლობდა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ში, უ-----ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას 89.98 კვ.მ-ს და მასზე არსებულ სააგარაკე სახლს - დანგრეულს განაშენიანების ფართობი 63.0 კვ.მ. (ს.ფ. 21), ასევე წარდგენილი ჰქონდა კანონის 51.3 მუხლით გათვალისწინებული სხვა აუცილებელი დოკუმენტაცია (ამ მხრივ მხარეებს შორის დავა არ მიმდინარეობს და კომისიას განცხადებლისათვის არ დაუდგენია ხარვეზი არასრულყოფილი დოკუმენტაციის წარდგენის გამო) და ფოტომასალა, რომელიც დაცულია საქმეში და რომელზედაც აღბეჭდილია სადავო მიწის ნაკვეთი. მასზე ნათლად ჩანს ბეტონის ფუნდამენტი. კომისიის წარმომადგენელიც არ უარყოფს რომ 2005 წლის მდგომარეობით ორთოფოტოზე აღბეჭდილია სადავო ტერიტორიაზე რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია (ორთოფოტო ერთვის საქმეს).

საყოველთაოდ ცნობილია, რომ ბ----- მაღალმთიანი მთის კურორტია (ზღვის დონიდან 1926-2050 მ, ზამთარში თოვლის საფარი 4-5 მ-ს შეადგენს და თოვლი რჩება დაახლოებით 6 თვის მანძილზე) მისთვის დამახასიათებელი, კლიმატურ და გარემო პირობებთან შესატყვისი სპეციფიკური განაშენიანებით. ისტორიულად, მე-19 საუკუნიდან, ის მუდმივ საძოვრად, ხოლო უფრო გვიან სააგარაკე ადგილად გარდაიქმნა. მისი, როგორც კურორტის ინფრასტრუქტურული განვითარება 2010-12 წლებსა და შემდგომ პერიოდში დაიგეგმა (საქართველოს პრეზიდენტის 17.08.2012 წ. ბრძანებულება №728; საქართველოს მთავრობის 13.08. 2014წ. №493, 25.02.2016წ. №317, 03.07.2017 წ. №313 განკარგულებები და სხვა). ბ-----ს დასახლება მთლიანად ხის მასალით ნაშენი კოტეჯებით იყო განაშენიანებული (ეს წარმოადგენდა ბეტონის ან/და ხის ხიმინჯებზე დამაგრებულ ხის სახლებს) აქ კაპიტალური, სამშენებლო ბლოკითა და აგურით მშენებლობები, ისიც იშვიათად, 2000-იანი წლებიდან მოყოლებული და მომდევნო პერიოდში დაიწყო.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებდა, რომ ბ-----ში, უ-----ის ქუჩაზე 1960 წლიდან ჰქონდა აგარაკი, მისი სააგარაკე სახლი დიდთოვლობის გამო პერიოდულად ზიანდებოდა და დაიშალა, რამაც საბოლოოდ წარმოშვა მისი ახლით ჩანაცვლების საჭიროება (იხ. სააპელაციო საჩივარი). მან უსახსრობის გამო ვერ შეძლო სახლის აშენება. მოწმეები თავიანთი ახსნა-განმარტებით ადასტურებენ განმცხადებლის ამ განმარტებას. ფოტოსურათებზე, ასევე 2005 წლამდე ორთოფოტოზე აღბეჭდილია ბეტონის საძირკველი. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია რომ სადავო ტერიტორიაზე არის ბეტონის კონსტრუქცია და ამ კონსტრუქციამდე მისასვლელი გზა.

„კომისია“ ამტკიცებს, რომ არ დასტურდება მიწაზე საცხოვრებელი სახლის ოდესმე არსებობა, თუმცა ამ მტკიცების გაზიარების საფუძველი სასამართლოს არ გააჩნია შესაბამისი, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგენილი კონკრეტული ფაქტების არარსებობის გამო, - კერძოდ, კომისიის ოქმსა და გადაწყვეტილებაში არ არის აღნიშნული რატომ არ გაიზიარა კომისიამ მოწმეთა ჩვენებები, შეჯერდა თუ არა ეს ჩვენებები ადგილზე დათვალიერებით დადგენილ ფაქტებთან, გაირკვა თუ არა კონკრეტულად რა დანიშნულება ჰქონდა სადავო ტერიტორიაზე მდებარე ბეტონის კონსტრუქციას და რას ემსახურებოდა მასთან გზის მიყვანა, _ არის ეს ფუნდამენტის ნარჩენები, რომელზედაც კანონის ამოქმედებამდე დამაგრებული იყო ხის მასალით ნაშენი კოტეჯი (სწორედ ამგვარი ნაგებობებია უმეტესად კ-----ში დღემდე შემორჩენილი და არაერთ შემთხვევაში მათზე საკუთრების უფლებები კომისიის მიერ არის აღიარებული, რაზეც მხარეებიც თავად მიუთითებენ) თუ რაიმე სხვა დანიშნულების კონსტრუქცია.

სააპელაციო პალატა ვერ დაეთანხმება „კომისიის“ მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ შენობის არსებობა მიწაზე, ყველა შემთხვევაში, მხოლოდ უშუალოდ ადგილზე ნანგრევების არსებობით უნდა დადგინდეს. სასამართლოს აზრით, ყოველი კონკრეტული შემთხვევა ინდივიდუალურ შეფასებას საჭიროებს, - მოცემულ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია, რომ როგორც წესი, ზამთრის პერიოდში კურორტი მოსახლეობისგან/დამსვენებლებისაგან იცლება დიდთოვლობის გამო, ზაფხულში კი დაბალი ტემპერატურის გამო დამსვენებლები გასათბობ საშუალებად შეშას იყენებენ, რაც სრულიად შესაძლებელს ხდის, რომ უმეტესაწყოფიეროდ მიტოვებული, დანგრეული ხის სახლის ნარჩენი სხვადასხვა მიზეზით განიკვეთილიყო და ადგილზე აღარ არსებობდეს, მითუმეტეს მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მან რამდენიმე სეზონზე ვერ შეძლო ბ-----ში ასვლა და სახლის მოვლა-პატრონობა. ამ მიმართებითაც მნიშვნელოვანი იყო იმის დადგენა თუ რა დანიშნულებისაა ის ბეტონის კონსტრუქცია, რომელიც სადავო მიწაზეა განთავსებული და განცხადების უარსაყოფად არ იყო საკმარისი, ის რომ ხის სახლის ნარჩენები (ნანგრევები) ადგილზე არ არსებობდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-13 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. 95-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 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. 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, რაც ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნას.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო, მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის, მათი ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების, ასევე სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად ნაწილობრივ აკმაყოფილებს რა სააპელაციო საჩივარს, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობს გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ავალებს აქტის გამომცემ ორგანოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა-შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტს ჰ----- მ-----ს უნდა აუნაზღაურდეს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 250 ლარის ოდენობით (100 ლარი გადახდილი სარჩელზე, ხოლო 150 ლარი – სააპელაციო საჩივარზე) ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისაგან, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-3 ნაწილისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ჰ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. ჰ----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 2-----ის N- საოქმო გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე 2017 წლის 0-----ს გამომცემული N-

განკარგულება ჭ----- მ-----ის ნაწილში; დაევალოს ჩონატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ჭ----- მ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

4. დაეკისროს ჩონატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ჭ----- მ-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 250 ლარის ანაზღაურება.
5. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე