



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

13 დეკემბერი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტები:

1. ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია (მოპასუხე)

წარმომადგენელი – ზ----- ქ-----

2. ა----- ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო (მესამე პირი)

წარმომადგენელი – ლ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – რ-----

წარმომადგენელი – ჯ-----

მესამე პირი – გ-----

წარმომადგენელი – ჯ-----

დავის საგანი – ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება

1. **აპელანტების მოთხოვნა** – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელის უარყოფა

2. **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

2.1. 2016 წლის 10 ნოემბერს რ-----მ სარჩელით მიმართა ბ----- საქალაქო სასამართლოს ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ

მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია მიმართ და რ-----ის ნაწილში აღიარების კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის N- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა;

მოსარჩელის აღნიშვნით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2007 წლის 28 დეკემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილებით რ-----ს საკუთრებაში უღიარა 1837 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში (მიწის ნაკვეთის ამჟამინდელი მისამართია: ბათუმი, გ-----ს დასახლება), რაზედაც გასცა საკუთრების უფლების №3--- მოწმობა. საკუთრების უფლება დადგენილი წესით რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში. 2013 წელს მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- უკანონო საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად ცნო რ-----ზე გაცემული საკუთრების უფლების №3--- მოწმობა. კომისიამ აღნიშნული გადაწყვეტილება ისე მიიღო, რომ მოსარჩელე როგორც დაინტერესებული პირი, არ იყო მიწვეული საქმის განხილვაში.

2013 წლის 12 დეკემბერს მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა ბ----- საქალაქო სასამართლოში და მოითხოვა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც გაუქმდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სადავო აქტი და კომისიას დაევალა საქმის გარემოებების შესწავლის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ბ----- საქალაქო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული ზემდგომი სასამართლოების მიერ. აღნიშნული დავა სასამართლოში დასრულდა 2014 წელს.

ვინაიდან შეიცვალა ადმინისტრაციული ტერიტორიების საზღვრები, ქ.ბ----- მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2016 წლის 06 ოქტომბრის სხდომაზე განიხილა მოსარჩელისათვის საკუთრების აღიარების საკითხი და კანონიერად მიიჩნია მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლება. მოსარჩელე მხარე, ამჯერადაც არ ყოფილა მიწვეული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, მისთვის უცნობი იყო ადმინისტრაციული წარმოების და საქმის განხილვის თაობაზე. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია სასაზღვრო მიჯნით, რომელსაც ფლობს და სარგებლობს მესამე პირი გ-----. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტი კანონსაწინააღმდეგოა, რადგან ილაჩება მისი საკუთრების უფლება, ამდენად ითხოვს მის ბათილად ცნობას.

ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 09 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ა----- ფინანსთა და ეკონომიკის

სამინისტრო და გ-----.

მოპასუხე – ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და **მესამე პირის – ა-----** ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

მესამე პირის – გ-----ის წარმომადგენელმა ჯ-----ლმა რ-----ის სარჩელი ცნო და მისი დაკმაყოფილება მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქ.ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ოქმი N- რ-----ის ნაწილში.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. 2007 წლის 26 დეკემბერს რ-----მ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სოფელ გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნით. განცხადების თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე რ-----ის მიერ მოთხოვნილი იქნა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ასლი, 2001 წლის 23 მაისის ქვესაიჯარო ხელშეკრულება;

2.1.2. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილებით აღიარებული იქნა რ-----ის საკუთრების უფლება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე 1837 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბერს გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა №3--- და რ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში;

2.1.3. 2008 წლის 22 აგვისტოს, ერთი მხრივ რ-----ს და მეორეს მხრივ გ-----ს შორის გაფორმებული იქნა ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ჩუქების საგანს წარმოადგენდა მჩუქებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ფართობით: 1837 კვ.მ, მდებარე: ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი გ----- (ს/კ №2-----0);

2.1.4. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება, მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი გ-----, ფართობით: 1837 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი: №2-----0, საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ის სახელზე;

2.1.5. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული ზოგიერთი საკუთრების უფლების მოწმობებზე კანონიერების დადგენის მიზნით, მათ შორის მოსარჩელე რ-----ზე 2007 წლის 28 დეკემბერს გაცემული №3--- საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაწყებული იქნა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება;

2.1.6. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რ-----ზე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №3---;

2.1.7. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილებით, რ-----ისათვის საკუთრების უფლების გაუქმება მოხდა შემდეგი საფუძვლით: მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების პერსპექტიულ ზონაში, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. აღნიშნული ნორმა გათვალისწინებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 1- სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ წესშიც. ამასთან, „ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ურბანული განვითარების პერსპექტიული ზონების შემოღების შესახებ“ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 14 იანვრის №--- განკარგულებისა და 08 თებერვლის განკარგულების თანახმად, შემოღებული იქნა ურბანული განვითარების პერსპექტიული ზონები. აღნიშნულის გათვალისწინებით მიჩნეული იქნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განკარგვა კომისიის მიერ უკანონოდ მოხდა, რამეთუ აღნიშნულ ტერიტორიებზე ურბანული განვითარების არსის მხედველობაში მიღებით მიწის ნაკვეთები უნდა განკარგულიყო სანაპირო ზოლის სწორი და ერთიანი ქალაქგეგმარების პოლიტიკით;

2.1.8. 2013 წლის 16 აპრილს, გ-----მ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. მის მიერ წარდგენილი იქნა ელ.ვერსია, თუმცა აღმოჩნდა, რომ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ზედდება აქვს რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, რომლის საკადასტრო კოდია: №2----- და რომლის მესაკუთრეა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა;

2.1.9. ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილება რ-----ზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული N3--- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში; იმავე გადაწყვეტილებით კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი რ----- --ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვის საკითხთან დაკავშირებით რ-----ის ნაწილში;

2.1.7. ქალაქ ბ----- ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის N- საოქმო გადაწყვეტილებით ძალაში დარჩა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილება კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე რ-----ზე გაცემული N3--- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლობიერ 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 უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების

შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილება რ-----ზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული N3--- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში. იმავე გადაწყვეტილებით კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი რ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვის საკითხთან დაკავშირებით რ-----ის ნაწილში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავისი გადაწყვეტილებით ძალაში დატოვა ის ინდივიდუალური ადმინისტრაციული - სამართლებრივი აქტი, რომელიც კანონიერ ძალაში შესული ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით ბათილად იყო ცნობილი. სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს გააჩნდა დისკრეციული უფლებამოსილება დაეკმაყოფილებინა რ-----ის მოთხოვნა ან უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, მაგრამ, ამისათვის უნდა გამოეცა ახალი აქტი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ უნდა მოეხდინა იმ აქტის ძალაში დატოვება, რომელიც სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე ცნობილი იყო ბათილად.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დისკრეციული

უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიუყენებელი ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. მე-17 მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სასამართლოს მსჯელობით, დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.1} მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ქალაქ ბ----- ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ოქმი N- რ-----ის ნაწილში მიღებული იყო კანონმდებლობის დარღვევით და ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კონსტიტუციით დეკლარირებულ საკუთრების ხელშეუხებლობის უფლებას, შესაბამისად სასამართლომ სარჩელიმ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ისე ა----- ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომლითაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და რ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს, შემდეგი დასაბუთებით:

3.1.1. ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლის განმარტებით, კომისია გაეცნო საქმის მასალებს, წარმოდგენილ დოკუმენტაციას, ნაკვეთის მდებარეობას და ადგილზე არსებულ ვითარებას. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის თანახმად აღნიშნული ტერიტორია მოქცეულია იმ საკადასტრო კოდში (0---

-----4), სადაც 490 000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად. ამასთანავე მოთხოვნილ ტერიტორიაზე არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და მასზე საკუთრების უფლების აღდგენა არ შეესაბამება დღეს მოქმედი კანონმდებლობის მიზნებს და საფუძვლებს. სადავო ნაკვეთი მდებარეობს ზღვის სანაპიროს მიმდებარედ და იგი ამჟამად ფუნქციურად წარმოადგენს სტრატეგიულ ტერიტორიას. კომისიის მოსაზრება აისახა 2016 წლის 06 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილებაში და აპელანტ მხარეს მიაჩნია, რომ არ არსებობდა მისი ბათილობის საფუძვლები, რაც არ გაითვალისწინა ბ----- საქალაქო სასამართლომ;

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა; ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები; ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი; თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები; ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; კ) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები; ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის

შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას; მ) სასაფლაო და პანთეონი; ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები", ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის. გარდა აღნიშნულისა, საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 30 ნოემბრის N669 ბრძანებულებით დამტკიცდა „საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილების ნუსხა“, რომლითაც ხელვაჩაურში (მიწის ნაკვეთის იმდროინდელი მდებარეობით) გ-----სარფის ტერიტორია მიეკუთვნება აჭარის სანაპირო საკურორტო რაიონს, ხოლოს სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სწორედ სანაპირო ზოლის გასწვრივ მდებარე მიწის ნაკვეთს. შესაბამისად აპელანტს მიაჩნია, რომ ბ-----საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი და უნდა გაუქმდეს.

3.2.1. ა----- ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენლის განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რ-----ის მიერ მოთხოვნილი უძრავი ქონება დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად (ს.კ. 0-----4), შესაბამისად მასზე ვერ გავრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება უნდა განიკარგოს „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის შესაბამისად. აქვე აღსანიშნავია, რომ ანალოგიური ტიპის საქმესთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-276-274 (კ-16), გაუქმებული იქნა ქვედა ინსტანციების სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები. უზენაესმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფიზიკური პირის საკუთრებად აღიარება იყო კანონშეუსაბამო, ვინაიდან, სახელმწიფოს საკუთრებას აღარ წარმოადგენდა და იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრება;

3.2.2. სამართლებრივი შეფასებისას კომისიამ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა რ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამომდინარე იქედან, რომ საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე რ-----ის მიერ მოთხოვნილი იქნა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე, ხოლო რ-----ის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, აქვე აღსანიშნავია, რომ საქმეში წარმოდგენილი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის შესახებ, რაიონის გამგეობის მიერ 1999-2005 წლებში მიღებული გადაწყვეტილებების გაუქმების შესახებ“ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 27 დეკემბრის N1-- გადაწყვეტილებით, უდაოდ დგინდება, რომ შპს „გ-----სთან“

გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის საქვეიჯარო ხელშეკრულებები გაუქმებულია;

3.2.3. აპელანტის განმარტებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილებით, რ-----ისათვის საკუთრების უფლების გაუქმება ასევე განხორციელდა იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების პერსპექტიულ ზონაში. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. აღნიშნული ნორმა გათვალისწინებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 1- სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ წესშიც;

3.2.4. აპელანტის განმარტებით, სარჩელის დაკამყოფილების ერთ-ერთ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ „ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ურბანული განვითარების პერსპექტიული ზონების შემოღების შესახებ“ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 14 იანვრის №--- განკარგულებისა და 08 თებერვლის განკარგულების თანახმად, შემოღებული იქნა ურბანული განვითარების პერსპექტიული ზონები, მაშინ როცა, რ-----ს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უკვე აღიარებული ჰქონდა, რის გამოც ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში რ-----სთან მიმართებაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს მიანიჭა უკუქცევითი ძალა და გააუქმა საკუთრების უფლება, თუმცა აღსანიშნავია, რომ კომისიამ თავის დროზე მხედველობაში რომ არ მიიღო მიწის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების პერსპექტიულ ზონაში მდებარეობა, სწორედ ამიტომ 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილებით გააუქმა საკუთრების უფლება, რადგან კომისიის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განკარგვა უკანონოდ მოხდა, რამეთუ აღნიშნულ ტერიტორიებზე ურბანული განვითარების არსის მხედველობაში მიღებით მიწის ნაკვეთები უნდა განკარგულიყო სანაპირო ზოლის სწორი და ერთიანი ქალაქგეგმარების პოლიტიკით. „საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 22 ივლისის N655 ბრძანებულების თანახმად, გ-----ს თემი და უშუალოდ სოფელი გ----- წარმოადგენს კურორტს და შესულია საკურორტო ადგილების ნუსხაში. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. აღნიშნული 2007 წლის 28 დეკემბერს გათვალისწინებული რომ ყოფილიყო კომისიის მიერ, საკუთრების უფლების

მოწმობას არ გასცემდა. ამასთან, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე ვერ დაადგინა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი. კანონის შესაბამისად, 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 განმანხორციელებელი მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალათა გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და ა----- ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნება ცნობილი ქ. ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის N-საოქმო გადაწყვეტილება რ-----ის ნაწილში; ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა რ-----ზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბრის N1- საოქმო გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული №3--- საკუთრების უფლების მოწმობის კანონიერებასთან დაკავშირებით, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და

საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას - გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. შესაბამისად სააპელაციო პალატა უფლებამოსილია, საქმის პირველი ინსტანციისათვის დაბრუნების გარეშე, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება მოცემულ დავაზე.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთაც არსებითად არც აპელანტები ხდიან სადავოდ. პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მტკიცების ტვირთი მხარეებზე გაანაწილა სწორად, ასევე სწორად დადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა არასწორი შეფასება მისცა მათ.

წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მსჯელობის საგანია მხოლოდ სადავო ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასება, კერძოდ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშესაბამისობა.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს 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.

მითითებული კანონის პირველი და მეორე მუხლების და ამავე კანონის რეალიზების მიზნით გამოცემული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების პირველი მუხლის თანახმად, აღნიშნული ნორმატიული აქტები არეგულირებს და განსაზღვრავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლების აღიარების წესებს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნეოდა 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 სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული სამართლებრივი აქტების კონკრეტულ ურთიერთობაზე გასავრცელებლად სავალდებულო პირობაა საკუთრების უფლებით ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდეს სახელმწიფოს საკუთრებას და საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდებოდეს მისი თვითნებურად ფლობის ფაქტი, ამასთან იგი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული. გარდა ამისა, დასახელებულ ნორმაში მითითებული ელემენტები არა ალტერნატიული, არამედ კუმულაციური სახით არის რეგლამენტირებული და რომელიმე პირობის დაუდასტურებლობა, გამორიცხავს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარებასთან დაკავშირებით მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

პალატა მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავოა რ-----ის ნაწილში ქალაქ ბ----- ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის N- საოქმო გადაწყვეტილება, რომლითაც ძალაში დარჩა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილება კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე რ-----ზე გაცემული N3--- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის N- საოქმო გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით. სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილება რ-----ზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული N3--- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში და კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა რ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის №1-- საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვის საკითხთან დაკავშირებით.

აღსანიშნავია, რომ სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით კომისიას დავალებული ჰქონდა ემსჯელა კონკრეტულად თუ რაში მდგომარეობდა რ-----ის მიმართ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიწის ნაკვეთის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან შეუსაბამობა 2007 წლის 28 დეკემბრის მდგომარეობით და რომელი სამართლებრივი დოკუმენტით დასტურდებოდა აღნიშნული გარემოება, ადგილზე გასვლით დაეთვალიერებინა მიწის ნაკვეთი, გამოეკითხა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მოსარგებლეები და მესაკუთრეები, ასევე თავად რ-----, შეეფასებია ის გარემოება, რ----- 2001 წლიდან ქვესაიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოადგენდა იგივე მიწის ნაკვეთის მოიჯარეს, რაც აღიარებული იქნა საკუთრების უფლებით თუ სხვა მიწის ნაკვეთის, ასევე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების დროს მოქმედებდა თუ არა საიჯარო ურთიერთობა მხარეებს შორის. გარდა აღნიშნულისა, თუკი კომისია მივიდოდა დასკვნამდე, რომ რ----- არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლებით აღიარებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს, უნდა შეემოწმებინა რ-----ის მხრიდან დასახელებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების საფუძვლიანობა.

პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ შეიცავს სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული საკითხების თაობაზე მსჯელობას; მეტიც, კომისიამ არ უზრუნველყო რ-----ის, როგორც დაინტერესებულის პირის მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ამასთან სადავო გადაწყვეტილებით ძალაში დატოვა ის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც კანონიერ ძალაში შესული ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით ბათილად იყო ცნობილი, რაც სამართლებრივი ნონსენსია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს,

თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას – წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს, რა მოთხოვნაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა.

სააპელაციო სასამართლოში მიცემული ახსნა-განმარტებით მხარეები სადავოდ არ ხდებიან იმ გარემოებას, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილებით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე 1837 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი რ-----ზე საკუთრების უფლებით აღიარებული იქნა როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი; ისიც დადგენილია, რომ აღნიშნული ნაკვეთი მდებარეობს ზღვის პლაჟიდან 50-60 მეტრამდე მანძილზე.

პალატა აღნიშნავს, რომ „ზღვის, წყალსატევების და მდინარეების ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით განისაზღვრა სანაპიროს საინჟინრო დაცვის ზონის ტერიტორიების საკუთრებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები; კერძოდ ამ ნორმის თანახმად, მკაცრი ზედამხედველობის ზოლში კერძო საკუთრებაში არსებული ტერიტორიები რჩება საკუთრებაში და მათი ჩამორთმევა დასაშვებია მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამისად კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ზღვის სანაპიროს საინჟინრო დაცვის ზონა არის სივრცე, რომელიც მოიცავს ზღვის აკვატორიას 20 მ სიღრმემდე და ხმელეთის არა უმეტეს 500 მეტრი სიგანის სანაპირო ზოლს. იგი შედგება მკაცრი ზედამხედველობისა და მუდმივი მეთვალყურეობის ზოლებისაგან.

ამავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მკაცრი ზედამხედველობის ზოლი არის სანაპიროს საინჟინრო დაცვის ზონის ის ნაწილი, რომელიც განიცდის ზღვის, წყალსატევებისა და მდინარეთა წყლების აქტიურ ზემოქმედებას და რომლის საზღვრებშიც მიმდინარეობს ტალღების ტრანსფორმაცია, მათი ენერგიის სრული დახარჯვა, სანაპიროს მორფოლოგიის სისტემატური სახეცვლილება და ნაშალი მასალის გადაადგილება. მკაცრი ზედამხედველობის ზოლი მოიცავს: ზღვის სანაპიროსათვის – ზღვის აკვატორიის 20 მ-იან იზობათსა და ხმელეთზე მაქსიმალური ზვირთცემის გავრცელების არეს შორის არსებულ ზოლს.

საქმის მასალებით არ დგინდება რ-----ზე საკუთრების უფლებით აღიარებული მიწის ნაკვეთი ექვევა თუ არა მკაცრი ზედამხედველობის ზოლის არეალში და შესაბამისად მისი საკუთრებაში აღიარება შესაბამისობაში იყო თუ არა იმ

დროისთვის მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 1- სექტემბრის N525 ბრძანებულების მოთხოვნებთან (მუხლი 1-3), რა გარემოებაც დამატებით გამოკვლევას საჭიროებს.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არა პირიქით.

ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ოფიციალობის პრინციპზე დაყრდნობით საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით გათვალისწინებული პროცედურების ჩატარების გზით სარწმუნოდ უნდა დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, მოიწვიოს მხარეები ადმინისტრაციულ წარმოებაში და მისცეს მათ საკუთარი პოზიციის დაფიქსირების და მტკიცებულების წარდგენის შესაძლებლობა, ასევე გამოიკვლიოს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით დავალებული საკითხები. აღნიშნული დავის მართებულად გადაწყვეტისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენის გარეშე კი შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა.

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

თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტებმა ნაწილობრივ შეძლეს წარმოედგინათ დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია, შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნება ცნობილი ქ.ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის N- საოქმო გადაწყვეტილება რ-----ის ნაწილში და კომისიას დაევალება კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლო ხარჯები:

აპელანტები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის "უ" ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, ნაწილით, მე-12, 32.4 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 386-ე, 389-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და ა----- ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
 - სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი ქ.ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 06 ოქტომბრის N- საოქმო გადაწყვეტილება რ-----ის ნაწილში;
 - დაევალოს ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ

ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი რ-----ზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბერის N1- საოქმო გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული №3--- საკუთრების უფლების მოწმობის კანონიერებასთან დაკავშირებით;

4. აპელანტები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე