



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

09 იანვარი, 2019 წელი

ქალაქი ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი – ქალაქ ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი – მ-----

მოწინააღმდეგე – რ-----

წარმომადგენელი – მ-----

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალეობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2018 წლის 05 იანვარს რ-----მ სარჩელით მიმართა ბ----- საქალაქო სასამართლოს ქალაქ ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №9-- განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხის დავალდებულება ახალი აქტის გამოცემით მიწის ნაკვეთზე რ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება;

მოსარჩელის აღნიშვნით, ქ. ბ----- (ხელვაჩაური), ხ----- ქუჩის №6---ი 1990-იანი წლებიდან საკუთრებაში გააჩნია საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი. ამავდროულად, იგი იმავე წლებიდან მოყოლებული დღემდე სარგებლობს 2017 კვ.მ. ფართის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთით, რომელზეც აღმართულია რკინის

ხიმიწებზე აგებული ხის დამხმარე შენობა, რომელსაც ამჟამად საცხოვრებლად იყენებს. 2017 წლის 12 სექტემბერს განცხადებით მიმართა ბ----- მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №9-- განკარგულებით უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე ორი ძირითადი საფუძვლით: მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა მის (რ-----ის) საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავე ტერიტორიას და ნაგებობა, რომელიც მდებარეობდა მიწის ნაკვეთზე, არ წარმოადგენდა მიწასთან მყარად დამაგრებულ კონსტრუქციას.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ კომისიამ არასწორად შეაფასა სადავო ნაკვეთი, როგორც მის (რ-----ის) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის არამომიჯნავე, იმის გათვალისწინებით, რომ ამ ორ ნაკვეთს შორის გადის მხოლოდ სამანქანე გზა, რომლითაც სარგებლობენ ამ ტერიტორიაზე არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები. ნაკვეთებს შორის მხოლოდ გზის არსებობა არ შეიძლება მათი არამომიჯნავედ მიჩნევის საფუძველი გამხდარიყო. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთს შორის სხვა ნაკვეთი არ არსებობს და ამდენად, მხოლოდ ამ ნაკვეთების გამოყოფი გზის არსებობა ვერ გახდება მოთხოვნილი ნაკვეთის არამომიჯნავედ მიჩნევის საფუძველი. არაა გარკვეული ისიც, ხომ არ შედის აღნიშნული გზის ნაწილი მისი (რ-----ის) საკარმიდამო ნაკვეთის შემადგენლობაში. სამოქალაქო კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ამ შემთხვევაში ადგილი აქვს კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების იმდაგვარ სარგებლობას, რომლის დროსაც სამეზობლო სამართლის პრინციპებიდან გამომდინარე, მეზობელ ნაკვეთზე მისასვლელი გზით სარგებლობა უპირატეს უფლებას ანიჭებს ნაკვეთის მესაკუთრეს, თუმცა ეს გარემოება არ ართმევს უფლებას სავალი გზით დატვირთულ მესაკუთრეს და არ დგება დღის წესრიგში არამომიჯნავე ნაკვეთების არსებობა.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ უდავოა თვითნებური დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის კანონით დადგენილი ის პირობაც, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია მის საკუთრებაში არსებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე. ამდენად მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №3-- დადგენილების პირობას, რომლის თანახმად მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, მიწის გრუნტთან დაკავშირებული უნდა იყოს მყარად და შემოსაზღვრული კოლონებით ან სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით. კომისიას არ შეუსწავლია და არ გამოუკვლევია სრულყოფილად ეს გარემოება, იმის გათვალისწინებით, რომ შენობა წარმოადგენს ხის კონსტრუქციას, რომელიც შედგმულია მიწასთან მყარად დაკავშირებულ მეტალის კონსტრუქციებზე - ბოძებზე, ანუ კოლონებზე, რომლითაც შემოსაზღვრულია შენობის პერიმეტრი. ამასთან დაკავშირებით შედგენილია ექსპერტის დსაკვნა, რაც ადასტურებს მოპასუხის პოზიციის არამართებულობას.

მოპასუხე - ქალაქ ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მისი უარყოფა მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებით რ-----
-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ
ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №9--
განკარგულება „მოქალაქე რ-----ზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების
უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“; ამავ გადაწყვეტილებით ქალაქ ბ-----
--- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა გადაწყვეტილებაში
მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების
სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), რ-----ის
განცხადებაზე ქ. ბ----- (ხელვაჩაური) ხ----- ქუჩის №6---ი მდებარე 217 კვ.მ.
ფართის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების
უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. 2015 წლის 17 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე
მოსარჩელე რ-----მ საკუთრებაში მიიღო ქ. ბ----- (ხელვაჩაური) ხ-----
ქუჩის №6---ი მდებარე 29--.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებული 261.75 კვ.მ.
შენობა-ნაგებობით, რომელზეც 2015 წლის 23 სექტემბრიდან საჯარო რესტრში
აღრიცხული იქნა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ს/კ. 0-----;

2.1.2. რ-----მ 2017 წლის 12 სექტემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო
რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს, მის სარგებლობაში არსებულ ქ.ბ-----
(ხელვაჩაური) ხ----- ქუჩის №6---ი მდებარე 217 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების
უფლების აღიარების შესახებ, თვითნებური დაკავების საფუძველით;

2.1.3. ქალაქ ბ----- მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის
2017 წლის 21 ნოემბრის №9-- განკარგულებით რ-----ს უარი ეთქვა
მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ
საფუძველით, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების
წყისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016
წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №3-- დადგენილებით
გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. კერძოდ, განცხადებაში მითითებულ მიწის
ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენს ხის დროებით კონსტრუქციას,
რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან, ამასთან, მოთხოვნილი

მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ;

2.1.4. შპს „----- ინჟინერ-კონსტრუქტორის მიერ 2018 წლის 05 იანვარს შედგენილ საექსპერტო დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შენობის 1-ლი სართული 3 მეტრის სიმაღლით წარმოადგენს ლითონის კონსტრუქციულ ნაგებობას (ლითონის მილები) და მოზანდაკების ნიშნულზე გამოყენებულია ლითონის შველერები. შერჩევით ამოღებული შურფების საშუალებით ექსპერტის მიერ დადგინდა, რომ შენობის საძირკველი ჩაღრმავებულია 1.0 მეტრ სიღრმეზე და დაფუძნებულია კაჭარ-კენჭნარ გრუნტზე. საძირკვლებში გამოყენებულია ბ-15 კლასის ბეტონი. შენობის პირველ სართულს არ გააჩნია შემომდგარგვლელი კედლები, ხოლო მეორე სართული არის აშენებული ხე-მასალით და გააჩნია ორქანობიანი სახურავი. ვიზუალური დათვალიერებით გამოირკვა, რომ შენობა 6.0 X 10.0 მ. წარმოადგენს ხე-მასალის საშრობს და აშენებულია 1994 წელს, რომლის ფართობია 217 კვ.მეტრი;

დასკვნის თანახმად, ჩატარებული გამოკვლევისა და ანალიზების შედეგებზე დაყრდნობით მიჩნეული იქნა, რომ შენობის კონსტრუქციული ნაწილი მდგრადია და მიწასთან შეხების წერტილები შეიძლება ჩაითვალოს დამაკმაყოფილებლად. შენობა აშენებულია საპროექტო დოკუმენტაციის გარეშე, მაგრამ დღეის მდგომარეობით აკმაყოფილებს მასზე წაყენებულ მოთხოვნებს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №3-- დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 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 ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად ამ კანონის მიზანია მართლობაში მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

2.2.2. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №3-- დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების წესის“ მოქმედი რედაქციით განსაზღვრული რეგულაციის შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად მართლზომიერად ფლობდა, ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული მიწა, როგორც – ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი 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 კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №9-- განკარგულებით რ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №3-- დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, კერძოდ, განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენდა ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ იყო დაკავშირებული მიწასთან, ამასთან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ.

2.2.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის ძირითადი

მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაენაღიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობა, რაც დაკავშირებული იყო რ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან. კერძოდ, ისეთი გადაწყვეტილების მისაღებად, რაც სადავო აქტშია გადმოცემული, კომისიას სრულად უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთზე რ-----ის საკუთრების აღიარების უფლების გამომრიცხავი გარემოებები, როგორცაა აღიარების კანონისმიერი შეუსაბამობა არსებულ მოცემულობებთან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული მიწა, როგორც ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნორმის დანაწესი საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აკეთებს სავალდებულო დათქმას, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, აღიარების შესახებ მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა აუცილებელ პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულად ჩაითვლება ისეთი მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს დაკავებული და ამასთან, 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

2.2.4. მიწის ნაკვეთების მომიჯნავეობის საკითხთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთს შორის გადიოდა სამანქანე გზა, რომელსაც გამოიყენებდა თვით რ----- და მის სიახლოვეს მცხოვრები სხვა პირებიც.

ასეთი ფაქტობრივი მოცემულობის პირობებში საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილი გამოკვლევის შესწავლის და ანალიზის საფუძველზე უნდა ყოფილიყო მიღებული დასკვნა, რომ

რ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთი არ ჩაითვალოს ამ უკანასკნელის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთად.

სასამართლომ განმარტა, რომ მომიჯნავეობის ქვეშ ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ზოგადად იგულისხმება ის მდგომარეობა, როდესაც ერთი ნაკვეთი მეორეს უშუალოდ ესაზღვრება, თუმცა გაუმართლებელი იქნება ყველა შემთხვევაში მისი სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობით გამოყენება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ყველა ცალკეულ შემთხვევაში არსებული მოცემულობების ინდივიდუალური შეფასებით უნდა გაირკვეს და დადგინდეს, ეს მიწის ნაკვეთები ფაქტობრივად მთლიანი, ორგანულად ერთიანი ნაკვეთის ნაწილებს ხომ არ წარმოადგენს. ასევე, უნდა გამოირკვეს, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (რომლის ზომაც კანონისმიერ დათქმის თანახმად, ყველა შემთხვევაში ნაკლებია საკუთრებაში რიცხულ ნაკვეთზე) ხომ არ არის მომიჯნავე ნაკვეთის გაგრძელება, ან პირიქით, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, სხვა ერთიანი ნაკვეთისაგან ხელოვნურად გამოყოფილი ხომ არ არის.

კანონის მიზანს ამ შემთხვევაში წარმოადგენს ის, რომ თუ პირს მართლზომიერ მფლობელობაში ან საკუთრებაში გააჩნია ძირითადი მიწის ნაკვეთი, ხოლო მის გაგრძელებას ან დანამატზე მიუხედავად მისი ფაქტობრივი სარგებლობისა, რაღაც მიზეზების გამო ვერ მოიპოვა ასეთივე უფლება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ ის იღებს კანონისმიერ შესაძლებლობას, მიწის რეფორმის სახით სახელმწიფოსაგან მიიღოს და მომიჯნავე ნაკვეთზეც გავრცელდეს საკუთრების უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ ნაკვეთები შესაძლებელია ერთმანეთისაგან იყოფოდნენ გზით, რაიმე სახის ზოლით (მაგალითად ქარსაცავი), არხით და ა.შ. თუმცა ეს გარემოება ვერ გახდება გადამწყვეტი და ერთადერთი საკმარისი საფუძველი, რომ ისინი მომიჯნავე, ანუ მოსაზღვრე ნაკვეთებად არ ჩაითვალოს. თვით ერთი ნაკვეთის შიგნითაც შეიძლება მოქცეული იყოს ასეთი სახის გამყოფები, რაც შესაძლებელია ნაკვეთის სარგებლობისათვის აუცილებელ საჭიროებას წარმოადგენდეს.

კანონით განსაზღვრული ამ წესის შესაბამისად, გადამწყვეტი ვერ იქნება აგრეთვე ის გარემოება, დაინტერესებული პირი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე როდის გახდა, არამედ საკითხის გადასაწყვეტად მთავარია, საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების დრო, როდიდან იწყება იგი და გრძელდება თუ არა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნამდე.

2.2.5. საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მტკიცება საკუთრების უფლებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის სახეობისა და მის კონსტრუქციის განსაზღვრასთან დაკავშირებით. კერძოდ, სასამართლომ დადასტურებულად არ ჩაითვალა სადავო ადმინისტრაციულ აქტში გაკეთებული დასკვნა, რომ რ-----ის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული

შენობა წარმოადგენდა ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ იყო დაკავშირებული მიწასთან, რა გარემოების საწინააღმდეგოდ მიუთითა შპს „-----
- ინჟინერ-კონსტრუქტორის მიერ 2018 წლის 5 იანვარს შედგენილი საექსპერტო დასკვნა.

სასამართლოს მსჯელობით, მოპასუხე მხარე არც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მიუთითებდა და ვერც საქმის სასამართლო განხილვის დროს დააკონკრეტა, რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიჩნია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომ რ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენდა ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ იყო დაკავშირებული მიწასთან. სასამართლომ აღნიშნა, რომ დასკვნა შენობის შესახებ უნდა ემყარებოდეს სრულყოფილ სპეციალურ გამოკვლევა-შეფასებას.

სასამართლოს მითითებით, მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოუდგინა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ადგილზე გასვლისა და მიწის ნაკვეთის (შენობა-ნაგებობის) დათვალიერების აქტი, სპეციალისტის დასკვნა, ან მოსაზრება შენობის სახეობასა და კონსტრუქციასთან დაკავშირებით, ასევე, სხვა რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც მოპასუხის პოზიციის დასადასტურებლად გამოდგებოდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №9-- განკარგულება მოკლებული იყო დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარებოდა ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც არ ყოფილა სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და შესაბამისად, სამართლებრივად შეფასებული მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კომისიას დასახელებული გარემოების კონკრეტული ფაქტობრივი და სწორი სამართლებრივი ანალიზი უნდა მოეხდინა და ისე უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. მოპასუხემ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ კანონშესაბამისად არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, სწორედ ეს გარემოება გახდა აღიარებაზე უარის საფუძველი, შესაბამისად სასამართლომ ჩათვალა, რომ სახეზე იყო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც მოითხოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის უარყოფა, შემდეგი დასაბუთებით:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებულ აქტში მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიჩნეულია ორი გარემოება: 1.

ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ არის რ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე და 2. ნაგებობა არ არის მყარად მიწაზე მიმაგრებული შენობა.

წარმოდგენილი მასალებით ირკვევოდა, რომ რ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ს/კ 0----- მდებარეობდა ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთიდან გზის მოპირდაპირე მხარეს და აღნიშნული მიეკუთვნებოდა ქ.ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული ზონირების რუკის მიხედვით სატრანსპორტო ზონად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს. ზონირების რუკის მიხედვით კარგად ჩანდა, რომ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს შორის იყო გზა. შესაბამისად, მისი „მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის“ სტატუსით განხილვა კომისიამ სამათლებრივ საფუძველს მოკლებულად მიიჩნია, ვინაიდან „მომიჯნავე სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთად“ არსებული პრაქტიკით ყოველთვის ითვლებოდა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი, როდესაც მიწის ნაკვეთებს გააჩნიათ საერთო საზღვარი. რაც შეეხება განკარგულების ბათილობის იმ საფუძველს, რომელიც ეხება ნაგებობის მდგრადობას და არადროებით შენობად ცნობას, კომისია თვლის, რომ ეს არის ხის ნაგებობა და იგი ვერანაირად ვერ ჩაითვლება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებულ შენობად, ვინაიდან აღნიშნული სამართლებრივი ნორმის მიხედვით ასეთ შენობად ითვლება ნაგებობა, რომელსაც გააჩნია შემდეგი მახასიათებლები: 1. სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული. 2. ეს კონსტრუქცია უნდა ქმნიდეს გადახურულ სივრცეს. 3. შემოსაზღვრული უნდა იყოს კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, ამასთან ეს ყოველივე არ უნდა იყოს დროებითი ხასიათის.

ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში ეს ნაგებობა თავისი კონსტრუქციული ელემენტებით, არ შეიძლება ჩაითვალოს განმარტებაში მისადაგებულ შენობად, ვინაიდან ის ვიზუალური დათვალიერებითაც ჩანს, რომ არის დროებითი ხასიათის ნაგებობა, თუმცა ესეც რომ არა, სასამართლო გადაწყვეტილებაში ამ საკითხის თაობაზე არსებულ მტკიცებულებაში მითითებულია, რომ შენობის პირველი სართული წარმოადგენს კონსტრუქციულ ნაგებობას, რომელიც მართალია მიწასთან მყარად არის მიმაგრებული, მაგრამ მას არ გააჩნია შემომზღუდავი კედლები, კოლონები ან სხვა ელემენტები, რაც იმას ნიშნავს რომ ნაგებობა ვერ აკმაყოფილებს ამ ნორმით დადგენილ მოცემულობას, სადაც ამ კატეგორიის შენობად ცნობისათვის აუცილებელია არა მხოლოდ კონსტრუქციული ნაწილის მიწასთან მყარად მიმაგრება, არამედ ამ კონსტრუქციის მყარი კედლებით, კოლონებით ან სხვა ელემენტებით შემოსაზღვრა. ამდენად აპელანტი თვლის, რომ ამ მხრივ კომისიამ სწორად ჩათვალა ისეთ ნაგებობად, რომელიც არ შეესაბამებოდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს;

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, საქართველოს კანონმდებლობაში (რეესტრის კანონი, სამშენებლო კანონმდებლობა და სხვა) ტერმინი „მომიჯნავე“ ნიშნავს ისეთ

მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც არიან მოსაზღვრეები და გააჩნიათ ერთი საკადასტრო წითელი საზღვარი. ტერმინი „მიჯნა“-ც სწორედ ასე არის განმარტებული ქართული ლექსიკონის მიხედვით. აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ საკანონმდებლო სივრცეში მას სხვაგვარი განმარტება არ შეიძლება ქონდეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, თუ სპეციალური კანონი მას სხვაგვარ დატვირთვას მისცემს და ის შესაბამისი კანონის ტერმინთა განმარტებაში ზუსტი მნიშვნელობით აისახება. ამდენად, აპელანტი მხარე თვლის, რომ სასამართლოს ის მოსაზრება, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთად შეიძლება ჩაითვალოს გზის მოპირდაპირე მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთი, არსებული კანონმდებლობით გაუმართლებელია, ვინაიდან ის როგორც მინიმუმ არასწორი გზით წაიყვანს აღიარების კანონის დეფინიციას და უკვე არსებულ პრაქტიკას;

3.1.3. გარდა ზემოაღნიშნულისა აპელანტის განმარტებით ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი საკრებულოს მიერ დამტკიცებული ზონირების რუკის მიხედვით მდებარეობს სატრანსპორტო ზონაში და ის წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონის სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთს, შესაბამისად კომისიისათვის მიზანშეუწონელია ამ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთების აღიარების საფუძველზე განკერძოება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გაანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს ბ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ 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 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად

დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არსებითად სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

პალატა 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 და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

როგორც ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, კანონის რეგულაცია შეეხება ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან (სარგებლობიდან) მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

მოსარჩელე რ-----ის მოთხოვნა უკავშირდებოდა მიწის ნაკვეთზე თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარებას; კერძოდ, რ----- 2017 წლის 12 სექტემბერს წარდგენილი განცხადებით ითხოვდა ქ.ბ----- (ხელვაჩაური) ხ----- ქუჩის №6---ი მდებარე 217 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებას. სადავო განკარგულებით მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენდა ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ იყო დაკავშირებული მიწასთან, ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობდა განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ.

პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული

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

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული სამართლებრივი აქტის 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 სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული. ამავე ნორმის მიხედვით ასევე აუცილებელია მასზე განთავსებული იყოს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან იმყოფებოდეს დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეობასთან დაკავშირებით, რადგან პალატა მიიჩნევს, რომ ამგვარი განმარტება არ გამომდინარეობს აღნიშნული კანონის მიზნებიდან; კერძოდ:

პალატა აღნიშნავს, რომ ტერმინს „მომიჯნავე“ არ განმარტავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და მის საფუძველზე მიღებული საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №3-- დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“.

პალატა განმარტავს, რომ ტერმინი „მომიჯნავე“ (წარმოშობილია სიტყვა მიჯნა-საგან, ძვ.ქართული - სამანი) ენციკლოპედიური ლექსიკონის მიხედვით ნიშნავს საზღვარს, საზღვრის ნიშანს, შესაბამისად კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეობაში იგულისხმება ამ ნაკვეთის მოსაზღვრეობა ანუ ორ ნაკვეთს შორის ისეთი მდებარეობა, როდესაც გააჩნიათ საერთო სამეზობლო საზღვარი, რაც იძლევა ორივე მიწის ნაკვეთის ერთ სივრცეში მოქცევის ტექნიკურ შესაძლებლობას.

ამგვარ განმარტებას იძლევა დღეს მოქმედი არაერთი სამართლებრივი აქტი; ასე მაგალითად: „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მყარი სასაზღვრო მიჯნა არის ღობე ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობა, რომლითაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის დადგენა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მიწის ორი ნაკვეთი ერთმანეთისაგან გამიჯნულია ღობით ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობით, ივარაუდება, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ თანაბარი უფლება ისარგებლონ ამ ნაგებობით, თუკი ნაგებობის გარეგნული მხარე პირდაპირ არ მიუთითებს, რომ იგი მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის საკუთრებაა.

აღნიშნული ნორმების შინაარსიდანაც კარგად ჩანს, რომ მომიჯნავე ნაკვეთებში იგულისხმება მოსაზღვრე, საერთო საზღვრის (მათ შორის წარმოსახვითი), ღობის მქონე ნაკვეთები, შესაბამისად ცალსახაა, რომ ორ ნაკვეთს შორის მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, გზა და ან სხვა დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არსებობა გამორიცხავს ამ ნაკვეთების მომიჯნავეობას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე.

მიუხედავად მიწის ნაკვეთების მომიჯნავეობის ფაქტის არარსებობისა, პალატის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ შეუფასებია უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის მოტივით მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობა, რა გარემოების არსებობაც საკუთრების უფლების აღიარებისთვის დამოუკიდებელ წინაპირობას წარმოადგენს.

პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ გამოკვლეულა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (სზაკ-ის 96.1 და 96.2. მუხ.). ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების ვალდებულების შესრულება ემსახურება ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, თუ რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო კონკრეტული გადაწყვეტილება და რა მოტივებით უარყო წარმოების შედეგით დაინტერესებული მხარის არგუმენტები. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მოცემულ შემთხვევაში სადავო გადაწყვეტილების მიღების ერთ-ერთ საფუძვლად ადმინისტრაციულმა ორგანომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე შენობის არარსებობა მიუთითა, ხოლო არსებული ნაგებობა დროებით შენობად მიიჩნია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შენობად განიხილება სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა. „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

საქმეში წარმოდგენილი შპს „-----“ ინჟინერ-კონსტრუქტორის 2018 წლის 05 იანვრის საექსპერტო დასკვნით დადგენილია, რომ შენობის 1-ლი სართული 3 მეტრის სიმაღლით წარმოადგენს ლითონის კონსტრუქციულ ნაგებობას (ლითონის მილები) და მოშანდაკების ნიშნულზე გამოყენებულია ლითონის შველერები. შენობის საძირკველი ჩაღრმავებულია 1.0 მეტრ სიღრმეზე და დაფუძნებულია კაჭარ-კენჭნარ გრუნტზე. საძირკვლებში გამოყენებულია ბ-15 კლასის ბეტონი. შენობის პირველ სართულს არ გააჩნია შემომფარგვლელი კედლები, ხოლო მეორე სართული არის აშენებული ხე-მასალით და გააჩნია ორქანობიანი სახურავი. ვიზუალური დათვალიერებით, შენობა 6.0X10.0 მ. წარმოადგენს ხე-მასალის საშრობს და აშენებულია 1994 წელს, რომლის ფართობია 217 კვ.მეტრი.

ამავე დასკვნის თანახმად, ჩატარებული გამოკვლევისა და ანალიზების შედეგებზე დაყრდნობით მიჩნეული იქნა, რომ შენობის კონსტრუქციული ნაწილი მდგრადია და მიწასთან შეხების წერტილები შეიძლება ჩაითვალოს დამაკმაყოფილებლად. შენობა აშენებულია საპროექტო დოკუმენტაციის გარეშე, მაგრამ დღეის მდგომარეობით აკმაყოფილებს მასზე წაყენებულ მოთხოვნებს.

პალატა განმარტავს, რომ საპროექტო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ

შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მართალია ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, თუმცა საქმის გარემოებები არ გამოუკვლევია სრულყოფილად, კერძოდ სათანადო მტკიცებულებით არ დაუსაბუთებია უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობის დროებით შენობად მიჩნევის საკითხი.

შესაბამისად პალატას მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები იყო არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები სასამართლოს მიერ სადავო საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღების თვალსაზრისით ვერ იქნებოდა მიჩნეული უტყუარად, რაც იძლეოდა მოცემულ დავაზე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების შესაძლებლობას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ბ----- საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. ბ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბ----- საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება;

3. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე