

საქმე № 200310016001234900

საქმე №3ბ/2876-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

30 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მესამე პირი) - ე-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - შპს „ ს-----ა“;

მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელი - თ-----ი, ს-----
—ი

თავდაპირველი მოპასუხე -თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია (თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლე);

თავდაპირველი მოპასუხის წარმომადგენელი: ა-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თელავის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა – თელავის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

შპს „ს-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი თვითმმართველი ერთეული თემის თელავის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი კომისიის 2-----ის №-- გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული 2-----ის საკუთრების უფლების მოწმობა №--. იმავე გადაწყვეტილებით, თვითმმართველ თემს - თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა მესამე პირის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებისთვის წარდგენილი განცხადების საფუძველზე საკითხის ხელახლა განხილვისას სადავო ტერიტორიის კუთვნილების ფაქტის გამოკვლევა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება - განცხადების დაკმაყოფილებასა ან მასზე უარის თქმის შესახებ.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით: უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ე-----მა განცხადებით მიმართა თვითმმართველი თემის თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ კომისიას და აღნიშნა რომ მის საკუთრებაში არსებული 35908 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ 2----- თვითნებურად ფლობს 33386.1 კვ.მ არასაოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთს, რაზეც ითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება;

თვითმმართველი თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილმა კომისიამ 2-----ს ადგილზე დაათვალიერა თვითნებურად დაკავებული 33386,1 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი.

კომისიამ ოქმში აღნიშნა რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ტბორები და შემოღობილია. ამასთან, დასტურდება ფლობა.

2.2. 2-----ს შედგა თვითმმართველი თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი კომისიის სხდომა, სადაც განიხილეს ე-----ის განცხადება. კომისიის წევრებმა დაადასტურეს ფლობის ფაქტი, რის შემდეგაც კომისიის წევრებმა მხარი დაუჭირეს ე-----ის განცხადების დაკმაყოფილებას.

2.3. თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი კომისიის 2-----ს #-- გადაწყვეტილებით საქართველოს კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ „5¹ მუხლის მე-5 პუნქტის და მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „გ., ქვეპუნქტის შესაბამისად დაკმაყოფილდა ე-----

-----ის განცხადება და სოფელ კ-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 33386,1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებული იქნა საკუთრების უფლება.

2.4. 2-----ს თვითმმართველი თემის თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა #--, 33386.1 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე; აღნიშნული საკუთრების მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა ე-----ის საკუთრების უფლება ს/კ-ით-----;

2.5. საქართველოს სოფლის მეურნეობის და სურსათის სამინისტროსთან 2-----გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების „ს-----სისტემების მართვის დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული ქონების საინვენტარიზაციო და აუდიტორული მომსახურების ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა-----“ მიერ ჩატარდა ს-----სისტემების მართვის დეპარტამენტის საკუთრებაში არსებული ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაცია, აუდიტი და შეფასებითი სამუშაოები.

სახელწოდებებისა და რომელი სამმართველობის ქონების ბაზაზე იქმნება იგი, მიწოდებული იყო საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ. შპს „ა-----“ მიერ შედგა აქტი, რომლის თანახმად განისაზღვრა 2-----ის მდგომარეობით ზემო ა-----ის ს-----სამმართველოს საწესდებო კაპიტალში შესატანი ქონების ნუსხა. აღნიშნული აქტში სხვა ქონებასთან ერთად შევიდა კ-----ის წყალსაცავი;

2.6. სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2-----ის #-----ბრძანების საფუძველზე განხორციელდა შპს „ს-----“-თან შპს „ა-----“-ის, შპს „კ-----“-ის და შპს „მ-----“-ის შერწყმა. შპს „ს-----“ არის შპს „ა-----“-ის, შპს „კ-----“-ის და შპს „მ-----“-ის უფლებამონაცვლე. შპს „ს-----“-ს შეეცვლოს სახელმწოდება ეწოდა შპს „ს-----“;

2.7 შპს „ს-----“ა 2-----ს დარეგისტრირდა მეწარმეთა და არამეწარმეთა (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში.

2.8 2-----ს შპს „ა-----“-ს და ფიზიკურ პირ - ა-----ს შორის დაიდო საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მოიჯარემ დროებით სარგებლობაში გადასცა მეიჯარეს კ-----ის წყალსაცავი სათევზე მეურნეობის მოწყობის მიზნით.

2.9 2-----ს სოფელ კ-----ის საკრებულო თავის ბალანსზე არსებულ სარწყავი სისტემის ფოლადის მილი 18-დ.ხ.; დ530მმ; 4409 გრძ-მ, რომელიც მიემართება ზ/ა მაგისტრალური არხის პირველი რიგის გამანაწილებიდან ხელშეკრულების წესით და სარგებლობის უფლებით გადაეცა ე-----ს, მის მფლობელობაში არსებულ საგუბარზე მილის საშუალებით წყლის

მიწოდების მიზნით, როგორც ზ/ა მაგისტრალური არხიდან, ისე მდინარე კ-----
იდან.

2.10 2-----ს შპს „ა-----“ -ს და სსიპ ს----- ასოციაცია „კ-----
—ის“ თავმჯდომარეს ე-----სა შორის დაიდო ხელშეკრულება,
რომლის ძალითაც მიმწოდებელი (შპს „ა-----“) უზრუნველყოფდა ქვემო ა-----
-ის სარწყავი სისტემით სარწყავად გამოსაყენებელი წყლის მიწოდებას
„მომხმარებლის“ წყალმიწოდების კვანძებში;

2.11 2----- შპს „ა-----“ -ს და ე-----ს შორის დაიდო
ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მიმწოდებელი (შპს „ა-----“)
უზრუნველყოფდა მის მფლობელობაში მყოფ საირიგაციო სისტემით წყლის
მიწოდებას მომხმარებლის საირიგაციო კვანძებში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.12 სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო
კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, სარჩელი
შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად
ცნობის მოთხოვნით. ამ სამართლებრივი ნორმიდან გამომდინარე,
სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენდნენ
ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივ აქტებს.

2.13 სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონზე, რომლის 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
(შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში
არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების
ხელშეწყობა.

სასამართლომ მოიხმო აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი,
რომელშიც განმარტებულია, თვითნებურად დაკავებული მიწის ცნება და
რომლის თანახმადაც თვითნებურად დაკავებული მიწა ეს 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 მართლზომიერ სარგებლობაში 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 არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა„ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ზემოხსენებული ნორმებიდან გამომდინარე, ამ კანონის მიზანია 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 განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისთვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს 1. უძრავ ქონების (მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის) თვითნებურად დაკავების, ანუ ფლობის ფაქტის დადასტურება და 2. უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება. სწორედ ამ ფაქტების დადგენის შემდეგ, ამისთვის უფლებამოსილი ორგანო, მოცემულ შემთხვევაში - თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია აღასრულებს ამ კანონის მიზანს და აღიარებს განმცხადებლის საკუთრებას მიწის ნაკვეთზე.

2.14. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე. რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, კერძოდ მასზედ, რომ 2-----ს შედგა თვითმმართველი თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი კომისიის სხდომა, სადაც განიხილეს ე-----ის განცხადება. კომისიის წევრების მიერ დადასტურდა ფლობის ფაქტი, რის შემდეგაც კომისიის წევრებმა მხარი დაუჭირეს ე-----ის

განცხადების დაკმაყოფილებას. ამრიგად, ე-----ის განცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი გახდა კომისიის მიერ ფაქტობრივი ფლობის დადგენის ფაქტი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ შესაძლოა ე-----ი მართლაც ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს 2-----, მაგრამ მხოლოდ ფლობის ფაქტის დადგენა არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს. ზემოდასახელებული კანონის თანხმად, სასამართლომ განმარტა, რომ ფლობის ფაქტი უნდა არსებობდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფაქტთან ერთად. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მეორე აუცილებელი პირობა-სახელმწიფო საკუთრებაში ქონების არსებობის ფაქტი - არ იქნა სრულყოფილად გამოკვლეული მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ საქართველოს სოფლის მეურნეობის და სურსათის სამინისტროსთან 2----- გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების „ს----- სისტემების მართვის დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული ქონების საინვენტარიზაციო და აუდიტორული მომსახურების ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა-----“ მიერ ჩატარდა ს----- სისტემების მართვის დეპარტამენტის საკუთრებაში არსებული ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაცია, აუდიტი და შეფასებითი სამუშაოები. სახელწოდებებისა და რომელი სამმართველობის ქონების ბაზაზე იქმნება იგი, მიწოდებული იყო საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ.

შპს „ა-----“ მიერ შედგა აქტი, რომლის თანახმად განისაზღვრა 2-----ის მდგომარეობით ზემო ა-----ის ს----- სამმართველოს საწესდებო კაპიტალში შესატანი ქონების ნუსხა. აღნიშნულ აქტში სხვა ქონებასთან ერთად შევიდა კ-----ის წყალსაცავი.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომლის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2-----ის #----- ბრძანების საფუძველზე დაფუძნდა შპს „ა-----“. ამავე ბრძანების მე-3 პუნქტის თანახმად, შპს „ა-----“-ის საწესდებო კაპიტალი აუდიტორული ფირმა შპს „ა-----ის“ 0-----. აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე განისაზღვრა 112 158 430 ლარის ოდენობით.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე იყო შპს „ა-----“-ის უფლებამონაცვლე. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2-----ის #----- ბრძანების საფუძველზე მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების კ-----ის წყალსაცავის განკარგვა და მისი მესაკუთრე გახდა შპს „ა-----“. მართალია აღნიშნული

ბრძანების აღრიცხვა საჯარო რეესტრში არ მოხდა, მაგრამ, სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრში აღრიცხვისთვის კანონით დადგენილი სპეციალური ვადა არ არსებობს. ამრიგად, მოსარჩელეს შეეძლო ნებიმიისიერ დროს აღერიცხა ქონება მის საკუთრებაში, მით უფრო რომ არსებობს კანონიერ ძალაში მყოფი აღმჭურველი აქტი, ქონების საკუთრებაში გადაცემის (საწესდებო კაპიტალში შეტანის) თაობაზე.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ 2-----ს შპს „ა-----“-ს და ფიზიკურ პირს ა-----ს შორის დაიდო საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მოიჯარემ დროებით სარგებლობაში გადასცა მეიჯარეს კ-----ის წყალსაცავი სათევზე მეურნეობის მოწყობის მიზნით.

სასამართლომ მიუთითა სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულ ა-----ის მიერ დადასტურებულ ფაქტზე, რომ შპს „ა-----“-ს და მას შორის ხელშეკრულება სათევზე მეურნეობის მოწყობის მიზნით დაიდო სწორედ იმ ტერიტორიაზე არსებულ „წ-----“ რომელზეც დღეის მდგომარეობით ე-----ზე გაცემულია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოწმის განმარტებით, მასსა და ე-----ის სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე, სადავო ტერიტორიის ფლობა განაგრძო მესამე პირმა და შესაბამისად, საიჯარო ქირას იხდიდა ე-----ი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ისე მოხდა საკუთრების აღიარება, რომ არ იქნა გამოკვლეული სადავო ტერიტორიაზე არსებული მიწისქვეშა ნაგებობების კუთვნილების საკითხი. მით უფრო მაშინ, როცა მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა ის გარემოება, რომ მიწისქვეშა ნაგებობები, ე.წ. „დ-----“ ე-----ის გაკეთებული არ არის და მან მზა სახით მიიღო. აღნიშნულს სადავოდ არ გაუხდია აგრეთვე მესამე პირსაც.

სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილს, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიღების დროს, ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ არ იყო გამოკვლეული საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, არ იყო გამოკვლეული რა სახის

ან ვის მიერ აშენებული ნაგებობა იყო განთავსებული სადავო ქონებაზე და გადაწყვეტილების მიღების მდგომარეობით ამ ქონებას ჰყავდა თუ არა მესაკუთრე. მით უფრო როცა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის „თ,, და „ლ,, ქვეპუნქტები აწესებდენ გარკვეულ შეზღუდვებს მიწის საკუთრებაში აღიარების მოთხოვნის შემთხვევაში.

სასამართლომ მოიხმო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლი, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა მოსარჩელესთან მიმართებაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილებულიყო და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, ახალი აქტის გამოცემა. ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ე-----ის განცხადების ხელახალი განხილვის დროს უნდა გამოეკვლია, ასაღიარებელ უძრავ ქონების კუთვნილების საკითხი და ამ გარემოების შესწავლა - განხილვის შემდეგ მიეღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების, ან აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ თელავის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის იურიდიულად დაუსაბუთებელი და შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სკუთრების უფლების აღიარების დამდგენ დოკუმენტად შპს „ა-----“ დასკვნა. აპელანტი მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ წარადგინა დოკუმენტაცია, თუ რის საფუძველზე აღირიცხა სადავო ქონება შპს ს-----

-----ის ბალანსზე. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილება დააფუძნა ისეთ აუდიტორულ დასკვნაზე, რომლის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობას თავად აუდიტორული დასკვნის გამცემი ორგანოც კი ვერ იღებდა. აპელანტი ასევე განმარტავს, რომ მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მათ შეეძლებათ დაირეგისტრიროს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელეს არ წარუდგენია საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტი, რაც შეიძლება საფუძველი გახდეს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

4.3. 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-3 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.

5. ფაქტობრივი დასაბუთება

5.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ეთანხმება და სრულად იზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

სამართლებრივი დასაბუთება

6.1. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ ალვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

6.2. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. პალატა მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 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 (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

პალატა განმარტავს, რომ უნდა დადგინდეს თვითნებურად დაკავებული მიწა რაობა. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ეს 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 მართლზომიერ სარგებლობაში 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 არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა,, ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ზემოხსენებული ნორმებიდან გამომდინარე, ამ კანონის მიზანია კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

პალატა განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისთვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს როგორც უძრავ ქონების (მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის) თვითნებურად დაკავების, ფლობის ფაქტის დადასტურება; ისე, უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება. სწორედ ამ ფაქტების დადგენის შემდეგ, შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო აღასრულებს ამ კანონის მიზანს და აღიარებს განმცხადებლის საკუთრებას მიწის ნაკვეთზე. განსახილველ შემთხვევაში ასეთად გვევლინება - თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

2.14. პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ისეთი შემთხვევა, როდესაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო გადაწყვეტილება მიღებული იქნა საქმისთვის არსებით გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ 2-----ს შედგა თვითმმართველი თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი კომისიის სხდომა, სადაც განხილული იქნა ე-----ის განცხადება. კომისიის წევრების მიერ დადასტურდა ფლობის ფაქტი, რის შემდეგაც კომისიის წევრებმა მხარი დაუჭირეს ე-----ის

განცხადების დაკმაყოფილებას. ამრიგად, ე-----ის განცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი გახდა კომისიის მიერ **ფაქტობრივი ფლობის** დადგენის ფაქტი.

პალატა მიიჩნევს, რომ შესაძლოა ე-----ი მართლაც ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს 2-----, მაგრამ, მხოლოდ ფლობის ფაქტის დადგენა არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს. ვინაიდან, ფლობის ფაქტი უნდა არსებობდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფაქტთან ერთად. პალატა მიიჩნევს, რომ მეორე აუცილებელი პირობა-სახელმწიფო საკუთრებაში ქონების არსებობის ფაქტი - არ იქნა სრულყოფილად გამოკვლეული მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

დადგენილია, რომ საქართველოს სოფლის მეურნეობის და სურსათის სამინისტროსთან 2----- გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების „ს----- სისტემების მართვის დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული ქონების საინვენტარიზაციო და აუდიტორული მომსახურების ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა-----“ მიერ ჩატარდა ს----- სისტემების მართვის დეპარტამენტის საკუთრებაში არსებული ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაცია, აუდიტი და შეფასებითი სამუშაოები. სახელწოდებებისა და რომელი სამმართველობის ქონების ბაზაზე იქმნება იგი მიწოდებული იყო საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ.

შპს „ა-----“ მიერ შედგა აქტი, რომლის თანახმად განისაზღვრა 2-----ის მდგომარეობით ზემო ა-----ის ს----- სამმართველოს საწესდებო კაპიტალში შესატანი ქონების ნუსხა. აღნიშნული აქტში სხვა ქონებასთან ერთად შევიდა კ-----ის წყალსაცავი; ამასთან, დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2-----ის #----- ბრძანების საფუძველზე დაფუძნდა შპს „ა-----“. ამავდროულად ბრძანების მე-3 პუნქტის თანახმად, შპს „ა-----“-ის საწესდებო კაპიტალი აუდიტორული ფირმა შპს „ა-----ის“ 0----- აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე განისაზღვრა 112 158 430 ლარის ოდენობით.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე იყო შპს „ა-----“-ის უფლებამონაცვლე. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2-----ის #----- ბრძანების საფუძველზე მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების კ-----ის წყალსაცავის განკარგვა და მისი მესაკუთრე გახდა შპს „ა-----“. მართალია აღნიშნული ბრძანების აღრიცხვა საჯარო რეესტრში არ მოხდა, მაგრამ, საყურადღებოა, რომ საჯარო რეესტრში აღრიცხვისთვის კანონით დადგენილი სპეციალური ვადა არ არსებობს. ამრიგად, მოსარჩელეს შეეძლო ნებისმიერ დროს აღერიცხა ქონება მის საკუთრებაში, მით უფრო რომ არსებობს კანონიერ ძალაში მყოფი აღმჭურველი აქტი, ქონების საკუთრებაში

გადაცემის (საწესდებო კაპიტალში შეტანის) თაობაზე.

დადგენილია, 2-----ს შპს „ა-----“-ს და ფიზიკურ პირს ა-----
-----ს შორის დაიდო საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც
მოიჯარემ დროებით სარგებლობაში გადასცა მეიჯარეს კ-----ის წყალსაცავი
სათევზე მეურნეობის მოწყობის მიზნით.

დადგენილია, რომ სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ა-----
-----მა დაადასტურა ის ფაქტი, რომ შპს „ა-----“-ს და მას შორის
ხელშეკრულება სათევზე მეურნეობის მოწყობის მიზნით დაიდო სწორედ იმ
ტერიტორიაზე არსებულ „წ-----“ რაზეც დღეის მდგომარეობით ე-----
-----ის სახელზე გაცემულია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტი. მოწმემ ასევე განმარტა, რომ მასსა და ე-----ის
სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე, სადავო ტერიტორიის ფლობა განაგრძო
მესამე პირმა და შესაბამისად, საიჯარო ქირას იხდიდა ე-----ი.
ამრიგად, საკუთრების აღიარება მოხდა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული
სადავო ტერიტორიაზე არსებული მიწისქვეშა ნაგებობების კუთვნილების
საკითხი და იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ
სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა ის გარემოება, რომ მიწისქვეშა
ნაგებობები, ე.წ. „დ-----“, ე-----ის გაკეთებული არ არის და მან მზა
სახით მიიღო. აღნიშნული სადავოდ არ გამხდარა არც არც მესამე პირის მიერ.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე
მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო
უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ
გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ
იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.
იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო
ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის
მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ
გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

პალატა იზიარებს მსჯელობას, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიღების დროს,
ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ არ იყო გამოკვლეული საქმისთვის არსებითი
მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, არ იყო გამოკვლეული რა სახის
ან ვის მიერ აშენებული ნაგებობა იყო განთავსებული სადავო ქონებაზე და
გადაწყვეტილების მიღების მდგომარეობით ამ ქონებას ჰყავდა თუ არა
მესაკუთრე. მით უფრო როცა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის „თ,, და „ლ,,
ქვეპუნქტები აწესებდენ გარკვეულ შეზღუდვებს მიწის საკუთრებაში
აღიარების მოთხოვნის შემთხვევაში.

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიღო მართებული გადაწყვეტილება, როდესაც სარჩელი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა და სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, ახალი აქტის გამოცემა, რადგან ცალსახაა, რომ საკითხი საჭიროებს დამატებითი გარემოებების გამოკვლევას-შესწავლას. ამრიგად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ე-----ის განცხადების ხელახალი განხილვის დროს უნდა გამოიკვლიოს ასალიარებელ უძრავ ქონების კუთვნილების საკითხი და ამ გარემოების შესწავლა - განხილვის შემდეგ მიიღოს გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების, ან აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

7.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თელავის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის დასკვნები სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-34 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დაადგინა:

- 1 ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თელავის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში უცვლელად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა