

საქმე №010310018002347818
საქმე №-ბ-512-2018წ.



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

03 აპრილი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე _ ნ-----ე

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 13 მარტს ნ-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა - კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილების (ნ-----ის ნაწილში) და ამავე კომისიის 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულებისა ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ქ. ბათუმში, გ-----ის ქუჩის №---ში ნ-----ეს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებული აქვს 73.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მდებარეობს მისსავე ფაქტობრივ საკუთრებაში არსებული, 1991 წელს აშენებული, 16.00 კვ.მ. არასაცხოვრებელი შენობა. მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები, ტერიტორია ორი ათეული წელია შემოღობილია და მოქცეულია ნ-----ის ფაქტობრივი მფლობელობის ერთიან სივრცეში. ამდენად, მის (ნ.სურმანიძის) მიერ 1991 წლიდან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა წარმოადგენს საფუძველს მოხდეს ამ მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 0-02.2018 წლის №-- განკარგულებით, მისი (ნ-----ის) მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

ნ-----ეს მიაჩნია, რომ მის მიერ წარდგენილი მასალები საკმარისი იყო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, მაგრამ ისინი არ იქნა სრულად გამოკვლეული, რის გამოც კომისიამ გააკეთა არასწორი შეფასება.

მოპასუხე ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით **ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ნაწილობრივ.** ბათილად იქნა ცნობილი:

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილება, ნ-----ის ნაწილში.
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულება „ნ-----ეზე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

ამავე გადაწყვეტილებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ნ-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, გ-----ის

ქუჩა N1--ში მდებარე 73.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქ ბათუმში, გ-----ის ქ. №---ში მდებარე 73.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 16 კვ.მ. შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 1-----ის №2----- წერილობითი შუამდგომლობით გადაეგზავნა ნ-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განსახილველად.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №-76 დადგენილებით განსაზღვრულ წესებს. კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია და იგი მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 15 სექტემბერი).

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულებით გადაწყდა, რომ ნ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №-76 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს, იგივე საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია და იგი მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული, რის გამოც ნ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე.

2018 წლის 13 მარტს ნ-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა, კომისიის 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულებისა (ნ-----ის ნაწილში) და ამავე კომისიის 2018 წლის 2----- ოქმის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №-76 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, რომლის მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და თვით ამ წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში

არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №-76 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან ნამვილად ფლობდა, სარგებლობდა 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-2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელე ნ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქ ბათუმში, გ-----ის ქ. №---ში მდებარე 73.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზედ განთავსებულ 16 კვ.მ. შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 1-----ის №2----- წერილობითი შუამდგომლობით გადაეგზავნა ნ-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განსახილველად.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28

ივლისის №-76 დადგენილებით განსაზღვრულ წესებს. კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია და იგი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 15 სექტემბერი) არ ყოფილა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულებით გადაწყდა, რომ ნ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს, იმავე დასაბუთებით.

მოსარჩელე მხარე იმ საფუძვლით მიიჩნევს უკანონოდ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებას და 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულებას, რომ მისი მტკიცებით, კომისიამ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და სწორად არ შეაფასა ისინი.

მოსარჩელე მხარე არ იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაკეთებულ შეფასებას და დასკვნას, რომ თითქოს იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა ნ-----ემ, შენობა-ნაგებობა არ იყო განთავსებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროს და თითქოს, შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ეს გარემოება სინამდვილეს არ შეესაბამება, კერძოდ, შენობა ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 90-იან წლებშია აშენებული, რომლითაც ნ-----ე უწყვეტად სარგებლობს, ღიად და აშკარად. ამასთან, უდავოა მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტიც, რომელიც შემოღობილი აქვს და იყენებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებითვე, მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული რომელიმე ხელისშემშლელი გარემოება არ მოიპოვება.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის 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 მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის განცხადების განხილვის დროს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებული ყველა მონაცემის შესწავლისა და გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინა, მიეკუთვნებოდა თუ არა ის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთს, ხოლო ამისათვის საჭირო იყო შემდეგი გარემოებების დადგენა: სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში, მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან იგი ემიჯნებოდა თუ არა, მოსარჩელეთაგან რომელიმეს საკუთრებაში (ან მართლზომიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს.

საკუთრების აღიარების კომისიას ასევე, უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, გამომრიცხველი გარემოებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის I პუნქტის 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 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქალაქო სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებასა და 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულებაში მითითებული გარემოება, შენობა-ნაგებობის სახეობისა და მისი კონსტრუქციის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, იმ მხრივ, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ნ-----ის მოთხოვნის განხილვისას, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად იქნა მიღებული ასეთი დასკვნა, რომ მოსარჩელის განცხადება შენობის განთავსების დროს და მისი სახეობის ნიშნით აკმაყოფილებდა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა თავის განმარტებაში დააზუსტა ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად დგას შენობა-ნაგებობა, თუმცა, მოპასუხე მხარის პოზიციით, ნ-----ეს არ გააჩნია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ შენობა აქ განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მოპასუხე მხარის მტკიცებით, შენობა არის დროებითი კონსტრუქციის.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ბათუმში, გ-----ის ქ. №---ში მდებარე 73.0 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნ-----ის მიერ ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან სადავო არ არის და დადასტურებულად ითვლება, თუმცა კომისიის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძვლები. კერძოდ, არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლებას აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების ფაქტი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე, ამასთან, არსებული შენობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქციის, რაც ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავს მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო ნ-----ე

საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა სწორედ იმ საფუძვლით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო 16 კვ.მ. ფართობის შენობა-ნაგებობა.

სასამართლომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება არ არის სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და გაანალიზებული.

გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაენალიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან.

კერძოდ, კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მისი ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების ფაქტი და მიწის ნაკვეთზე ნუგზარ სურმანიზის საკუთრების აღიარების უფლებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა ამ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის ფაქტი.

კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული, თუ კონკრეტულად რა მტკიცებულებებს დაეყრდნო მოპასუხე და რის საფუძველზე გააკეთა დასკვნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არ იყო აშენებული, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე, ან შენობა წარმოადგენს არა კაპიტალურ ნაგებობას, არამედ დროებითი კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის მიწასთან დამაგრებული.

როგორ დადგინდა, კომისიის მიერ ამ გარემოების თაობაზე არაფერია გადაწყვეტილებაში აღნიშნული, ამასთან, მოპასუხე მხარემ ვერც სასამართლოს სხდომაზე წარმოადგინა შესაბამისი მტკიცებულებები, რითაც დადასტურდებოდა გასაჩივრებულ აქტში მოცემული დასკვნა, საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დროსთან და შენობა-ნაგებობის სახეობისა და მის კონსტრუქციის

განსაზღვრასთან დაკავშირებით.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ასეთი მოსაზრება არ არის გამყარებული კომისიის მიერ ადგილზე ჩატარებული შენობის დათვალიერების აქტით, რამდენადაც ასეთი დოკუმენტი არ მოიპოვება, სპეციალისტის, ან ექსპერტის შესაბამისი დასკვნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ დამადასტურებელი რაიმე ცნობით, მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეთა განმარტებებით, ან სხვა რაიმე სახის მტკიცებულებით და მხოლოდ ვარაუდს ემყარება, რაც არაფრით არის დადასტურებული.

მოსარჩელე მხარე, მოპასუხის აღნიშნული მტკიცების საწინააღმდეგო გარემოების დასადგენად ერთმნიშვნელოვნად აღნიშნავს, რომ შენობა-ნაგებობა გასულ საუკუნეში, 1991 წელს არის აგებული, მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ ფოტოსურათებზე, ასევე იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთს ათეული წლების განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობს და გამოიყენებს, რომელიც შემოღობილი და გამიჯნულია დანარჩენი ნაკვეთებისგან. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ კომისიის გადაწყვეტილება დაფუძნებული იქნა არასწორ ფაქტებსა და გარემოებებზე.

ამ საკითხთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის **მშენებლობის საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი შესაბამისი საჯარო სამსახურების მიერ. თუ მშენებლობა ბოლო წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა, როგორც ამას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვარაუდობს, დიდი ალბათობით ის გამოვლენილი უნდა ყოფილიყო იმ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომელიც განახორციელებს მონიტორინგს, მშენებლობის კანონრებასთან დაკავშირებით.**

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იქნეს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი

წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის 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.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის 2018 წლის 0-----ის №-- საოქმო გადაწყვეტილება და 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულება ამ მხრივ მოკლებულია დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარება ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც არ ყოფილა სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი, ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მოპასუხე მხარის მიერ კერძო სასამართლოს სხდომაზე იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია.

მოპასუხემ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სწორედ ეს გარემოებები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უმნიშვნელოვანეს ფაქტორს.

სასამართლომ აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №-76 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება.

ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებანი, მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების

დათვალიერება, გამოითხოვოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტის, ექსპერტის დასკვნები.

სასამართლო ასევე აღნიშნა, 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 არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული, კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებითა და 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულებით მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველების კანონშესაბამისობა, რამდენადაც არ დასტურდება საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების არსებობა, რასაც ემყარება გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილება და 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №-76 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით იყო მიღებული.

სასამართლომ ამასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული

უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შეასაძლებლობის, და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლომ მიზანშეწონილად ჩათვალა, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილება და 2018 წლის 0-----ის №- განკარგულება, ნ-----ის ნაწილში და ამავე კომისიას უნდა დაევალოს ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ნ-----ის მოთხოვნაზე, ქ. ბათუმში, გ-----ის ქუჩა N1--ში მდებარე 73.0კვ/მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

კომისიამ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, სრულყოფილ სპეციალური გამოკვლევა-შეფასების საფუძველზე ზუსტად უნდა დაადგინოს საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებული მიწის სტატუსის განმსაზღვრელი ის გარემოება, რაც რეგლამენტირებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, კერძოდ, ნ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დრო, ასევე, შენობა-ნაგებობის სახეობისა და

კონსტრუქციის ის მახასიათებელი ნიშნები, რაც აუცილებელია იმის განსაზღვრისათვის, შენობა არის თუ არა მყარი კონსტრუქციის და მყარად დამაგრებული მიწასთან, რის შესაბამისადაც უნდა იქნას მიღებული გადაწყვეტილება, ნ-----ის მოთხოვნაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, ნ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია, რაც არ აკმაყოფილებს საკუთრების უფლების აღიარებისთვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს; ამასთან არსებული შენობა-ნაგებობა მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 15 სექტემბერი). „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 №76 დადგენილების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით, ხოლო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულად ითვლება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 15 სექტემბერი) ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულია და მასზე ამავე თარიღამდე 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, რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან, სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, ნ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

კერძოდ, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ აქვს განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 15 სექტემბერი). ამდენად, ნ-----ე ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-51 მუხლის მე-7 პუნქტის, საქართველოს მთავრობის №-76 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 10.1. მუხლის და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებული მხარის მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2

ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, 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.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. პალატის აზრით, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ სრულიად მართებულად შეაფასა, რომ ბათუმში, გ-----იდის ქუჩის N1--ში მდებარე 73.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებული 16.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში, მოპასუხე კომისიას

სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რითაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 96-98-ე მუხლების მოთხოვნები.

ნ-----ის სარჩელით სადავო, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 02----- საოქო გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (ნ-----ის ნაწილში) ბათილად ცნობა და ამავე კომისიის 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია, ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა დამოკიდებულია იმაზე, რამდენად დაცულია აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების მოთხოვნები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით ანდა, კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა სადაო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებულია როგორც 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.

კანონის 4.1 მუხლით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით

კანონის 5^{1.1} მუხლის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. 5^{1.2} მუხლით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. 5^{1.3} მუხლით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ **მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.** 5^{1.5} მუხლით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, კომისია დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი გადაიხდის საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ოდენობას, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის

ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი 51.7 მუხლით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

ნ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 73.00 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 16.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე უფლების რეგისტრაცია, მისამართზე ბათუმი, გ-----ის ქუჩა N1-.

2016 წლის 12 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ნ-----ის განცხადება თანდართული მასალებით განსახილველად გადაეგზავნა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

საკუთრების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №- საოქმო გადაწყვეტილებით ნ-----ეს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და მიწის ნაკვეთის დათვალიერებით ნ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა იყო დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია, რაც არ აკმაყოფილებდა საკუთრების უფლების აღიარებისთვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნებს, ამასთან არსებული შენობა-ნაგებობა მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 15 სექტემბერი)...

კომისიის ზემოაღნიშნულ საოქმო გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული, თუ კონკრეტულად რა მტკიცებულებებს დაეყრდნო მოპასუხე და რის საფუძველზე გააკეთა დასკვნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არ იყო აშენებული, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე, ან შენობა წარმოადგენს არა კაპიტალურ ნაგებობას, არამედ დროებითი კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის მიწასთან დამაგრებული.

ამასთან, მოპასუხე მხარემ ვერც სასამართლოს სხდომაზე წარმოადგინა შესაბამისი მტკიცებულებები, რითაც დადასტურდებოდა გასაჩივრებულ აქტში მოცემული დასკვნა, საკუთრების უფლება სალიარებელ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დროსთან და შენობა-ნაგებობის სახეობისა და მის კონსტრუქციის განსაზღვრასთან დაკავშირებით.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №-- განკარგულებით ნ-----ეს უარი ეთქვა ქ.ბათუმში, გ-----ის ქუჩის N1--ში მდებარე 73.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქმეში დაცული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, ასევე საქალაქო სასამართლო სხდომაზე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით ირკვევა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად არის შენობა-ნაგებობა თუმცა, მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელე ნ-----ეს არ გააჩნია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ შენობა აქ განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

პალატა აღნიშნავს, რომ ბათუმში, გ-----იდის ქუჩის N1--ში მდებარე 73.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და 16 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ნ-----ის მიერ ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან სადავო არ არის და დადასტურებულად ითვლება, თუმცა კომისიის მიერ სადავო გადაწყვეტილებით მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძვლები. კერძოდ, არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლებას **აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების ფაქტი**, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე, რაც ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, **ხოლო ნ-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა სწორედ იმ საფუძვლით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო, 16 კვ.მ. ფართობის შენობა-ნაგებობა.**

პალატა შენობა-ნაგებობის არსებობასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი შესაბამისი საჯარო სამსახურების მიერ, თუ მშენებლობა ბოლო წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა, როგორც ამას ადმინისტრაციული ორგანო ვარაუდობს, დიდი ალბათობით ის გამოვლენილი უნდა ყოფილიყო იმ მაკონტროლებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომელიც განახორციელებს მონიტორინგს, მშენებლობის კანონიერებასთან დაკავშირებით, რასაც ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №76 დადგენილებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს **ცნობა-დანასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.**

"წესის" 3.1 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტით, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი. "წესის" 11.1 მუხლით, 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 კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით. 11.2 მუხლით, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. 11.4 მუხლით, განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის

ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; გ) ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ე) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეიტინგო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ვ) სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება. 11.5 მუხლით, განმცხადებელს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

„წესის“ 13.1-13.5 მუხლებით, კომისია საქმიანობას ეწევა კომისიის სხდომების მეშვეობით. კომისიის სხდომები ტარდება საჯაროდ. კომისიის სხდომების პერიოდულობას განსაზღვრავს კომისია. კომისია ვალდებულია, 2 სამუშაო დღით ადრე, შესაბამისი მუნიციპალიტეტის გამგეობის/მერიის საინფორმაციო დაფაზე გამოაქვეყნოს, ხოლო დაინტერესებულ პირს, 7 დღით ადრე, წერილობით აცნობოს ინფორმაცია, მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ. კომისია უფლებამოსილია, თუ მის სხდომებს ესწრება კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი, მაგრამ არანაკლებ 3 წევრისა. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია, დაესწროს კომისიის სხდომებს და მისცეს ახსნა-განმარტება, განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. კომისია ვალდებულია, უზრუნველყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1–96.2 მუხლის

მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციუ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. 97.1 მუხლის შესაბამისად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. 101.1 მუხლის თანახმად, განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მისცეს განმცხადებელს განცხადების უარყოფელ გარემოებათა შესახებ საკუთარი აზრის წარდგენის შესაძლებლობა, თუ: ა) უარი ეფუძნება ინფორმაციას განმცხადებლის შესახებ; ბ) ინფორმაცია, რომელსაც ეფუძნება უარი, განსხვავდება განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ინფორმაციისაგან.

დადგენილია, რომ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0--- ----ის №-- განკარგულებით ნ-----ეს უარი ეთქვა ბათუმში, ბათუმში, გ-----იდის ქუჩის N1--ში მდებარე 73.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №-76 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს. კერძოდ, კომისიამ აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა იყო დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია და იგი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 15 სექტემბერი) არ ყოფილა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული.

პალატა აღნიშნავს, რომ კომისიას არ შეუსწავლია საქმისათვის

მნიშვნელოვანი გარემოებები _ არ დაუთვალე იერებია მიწის ნაკვეთი, არ გამოუკვლევი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მისი ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების ფაქტი და მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების აღიარების უფლებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა ამ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის ფაქტი.

საქალაქო სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა თავის განმარტებაში დააზუსტა ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად დგას შენობა-ნაგებობა, თუმცა, მოპასუხე მხარის პოზიციით, ნ-----ეს არ გააჩნია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ შენობა აქ განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მოპასუხე მხარის მტკიცებით, შენობა არის დროებითი კონსტრუქციის.

საქმეზე დართული ფოტომასალით ირკვევა, რომ შენობა არის კაპიტალური (ს.ფ. 15-17).

ამასთან ადმინისტრაციულ საკითხის განხილვაში მონაწილეობის მისაღებად არ მიუწვევია დაინტერესებული პირი, ნ-----ე და მას არ მისცემია საშუალება კომისიისთვის წარედგინა განცხადების უარყოფელ გარემოებათა შესახებ მოსაზრება, ინფორმაცია ანდა დამატებითი მტკიცებულებები, არ გამოუკითხავს მოწმეები, არ მოუძიებია ინფორმაცია ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულისაგან, თუ რა პერიოდიდან ჰქონდა სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა განმცხადებელს. მნიშვნელოვანია, რომ კომისია ვერ მიუთითებს რაიმე დოკუმენტზე, რომლითაც დარწმუნდა, რომ ნ-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთი არ იყო ფაქტობრივად დაკავებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და მასზე არ მდებარეობდა შენობა-ნაგებობა.

ამდენად, ნ-----ის განცხადების განხილვისას შესაბამისმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია კანონის ზემოაღნიშნული მოთხოვნები და ისე უარყო დაინტერესებული პირის განცხადება, რომ გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების

მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები. ამასთან ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობა არ მიუღია განმცხადებელს და მას არ მისცემია საშუალება წარედგინა საკუთარი მოსაზრება ყველა იმ გარემოებაზე, რასაც მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის გადასაწყვეტად, შესაბამისად, არსებობს კანონიერი საფუძველი, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონული სასამართლომ კანონის მართებულიად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №-2), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №-2).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი