



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

16 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;
წარმომადგენელი - ი-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოსარჩელეები) - ნ----- გ-----ი, ვ----- ი-----ე;
წარმომადგენელი - ბ-----ე;

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16.2) - რ----- გ-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციული - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2018
წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება;

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ითხოვს გაუქმდეს ხაშურის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების
მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ნ----- გ-----ის და ვ----- ი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის N-- ოქმი და 2017 წლის 2 აგვისტოს N--- განკარგულება ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ქ-----ში მდებარე 1665 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა - ნაგებობაზე რ----- გ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და მის საფუძველზე 2017 წლის 2 აგვისტოს გაცემული N--- საკუთრების უფლების მოწმობა. ასევე, ბათილად იქნა ცნობილი ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (2017 წლის 29 სექტემბრის N-- სხდომის ოქმი და 2017 წლის 12 ოქტომბრის N--- განკარგულება) ნ----- გ-----ის და ვ----- ი-----ის განცხადების (საჩივრის) დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 15 ნოემბრის N3-109-2017 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა რ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ, ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი ნ-----) გასხვისებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება, დარჩა ძალაში.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ----- ი-----ე, ნ----- გ-----ი და მესამე პირი რ----- გ-----ი არიან და - ძმანი

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- დაბადების და ქორწინების მოწმობები, ს.ფ. 22-24
- საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 1 ივნისის N6----- წერილი.

ვ----- ი-----ე, ნ----- გ-----ი და მესამე პირი რ----- გ-----ის მამა - ი----- --) გ-----ი გარდაიცვალა 1991 წლის 5-----ს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა N0-----).

საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 1 ივნისის N6----- წერილით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხაშურის რაიონის სოფ. ქ-----ის 1986-

1995 წლების საკომლო წიგნის მიხედვით, ი--- გ-----ის კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდნენ: 1. ი--- ი--- ძე გ-----ი - ოჯახის უფროსი, გადახაზულია, მითითებულია: გარდაიცვალა 1991წ.; 2. ე--- ა-----ს ასული გ-----ი - ცოლი, გადახაზულია, მითითებულია: გარდაიცვალა; 3. რ----- ი---ს ძე გ-----ი - შვილი, გადახაზულია, მითითებულია: ამოიწერა წასულია რუსთავში საცხოვრებლად; 4. ი--- რ-----ის ძე გ-----ი - შვილი, გადახაზულია, მითითებულია: ამოიწერა, წასულია რუსთავში საცხოვრებლად; 5. რ----- რ-----ის ასული გ-----ი - შვილი, გადახაზულია მითითებულია: ამოიწერა, წასულია რუსთავში საცხოვრებლად. კომლს პირად საკუთრებაში აწერია 54კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 0,11ჰა მიწის ფართობი. სოფ. ქ-----ის 1996-2006 წლების ძირითად და კავშირგაწყვეტილთა საკომლო წიგნებში რ----- ი---ს ძე გ-----ის კომლი არ ირიცხება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 1 ივნისის N6----- წერილი

2017 წლის 8 მაისს რ----- გ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საცხოვრებელი სახლი და 1665კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მან იმავე დღეს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით და მიუთითა, რომ აღნიშნულ ქონებაზე არ გააჩნდა დოკუმენტები და ითხოვა განცხადების გადაგზავნა აღიარების კომისიისათვის.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- შესაგებელზე თანდართული წარმოების მასალა. ტომი 1, ს.ფ 66-76.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოიძია ინფორმაცია ხაშურის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და საქართველოს ეროვნული არქივიდან. გამგეობის 2017 წლის 1 ივნისის N0----- წერილის მიხედვით, სოფ. ქ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში დაცულ დოკუმენტებში რ----- გ-----ის კომლის, მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ ინფორმაცია არ ინახებოდა. საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 1 ივნისს გადაეგზავნა ზემოთ მითითებული N6----- წერილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- შესაგებელზე თანდართული წარმოების მასალა. ტომი 1, ს.ფ 77-79.

2017 წლის 14 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რ----- გ-----ის განცხადება განსახილველად გადაუგზავნა ხაშურის მუნიციპალიტეტის

ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, იმ საფუძველით, რომ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე რ----- გ-----ის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 ივნისის N2----- მიმართვა.

ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის სხდომაზე, რ----- გ-----ის საკითხის განხილვა გადაიდო იმ საფუძველით, რომ წარმოსადგენი იყო დამატებითი დოკუმენტები და კომისიამ 2017 წლის 18 ივლისს მიმართა მას წარედგინა პირადობის მოწმობის ასლი და ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 18 ივლისის წერილი.

- 2017 წლის 21 ივლისის განცხადება თანდართული დოკუმენტებით.

ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის სხდომაზე (ოქმი N--) რ----- გ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა. კომისიის 2017 წლის 2 აგვისტოს N---- განკარგულებით დამტკიცდა 25 ივლისის სხდომის ოქმი და ამ განკარგულების საფუძველზე, რ----- გ-----ის სახელზე 2017 წლის 2 აგვისტოს გაიცა N--- საკუთრების უფლების მოწმობა.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

-კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის N-- სხდომის ოქმი.

- 2017 წლის 2 აგვისტოს N---- განკარგულება.

- 2017 წლის და 2 აგვისტოს N--- საკუთრების უფლების მოწმობა.

2017 წლის 2 აგვისტოს N--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 2017 წლის 9 აგვისტოს სოფ. ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა რ----- გ-----ის საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი 6-----.

ნ----- გ-----მა და ვ----- ი-----ემ 2017 წლის 21 სექტემბერს მიმართეს ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვეს კომისიის მიერ 2017 წლის 2 აგვისტოს რ----- გ-----ზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა. კომისიის 2017 წლის 29 სექტემბრის N-- ოქმისა და 12 ოქტომბრის N---- განკარგულებით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა (ს.ფ. 16-20).

სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია, რომ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 1 ივნისის N6----- წერილში მითითებული ი---- გ-----ის კომლის სახელზე რიცხული ქონება არის ის უძრავი ნივთი, რომელზეც მოხდა რ----- გ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება მუნიციპალიტეტის გამგეობის აღიარების კომისიის მიერ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა განმარტებები, მოწმეთა ჩვენებები (2018 წლის 14 მარტის სხდომის ოქმი).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, კომისიის მიერ არ იქნა სრულყოფილად გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და ისე იქნა გადაწყვეტილება მიღებული რ----- გ-----ის განცხადებათან დაკავშირებით. სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, აღიარების კომისიაში გადაგზავნილ მასალებს ერთვოდა საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 1 ივნისის წერილი, ი---- გ-----ის კომლის შემადგენლობისა და მისი ქონების თაობაზე. წერილის თანახმად, კომლის ყველა წევრი ამოწერილი იყო კომლიდან, გარდა ი---- გ-----ისა და მისი მეუღლისა, რომელიც, ი---- გ-----ის გარდაცვალებამდე გარდაიცვალა. ანუ კომლის ბოლო წევრი იყო ი---- გ-----ი.

სასამართლომ მიუთითა მთავრობის 2016 წლის 28 ივნისის N376 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად ითვლება საკომლო წიგნიდან ამონაწერი. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის ხელთ არსებული მასალებით დგინდებოდა, რომ სადავო ქონებაზე არსებობდა ი---- გ-----ის სახელზე გაცემული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, დაინტერესებულ პირებად ითვლებიან მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელის სავარაუდო მემკვიდრეები. შესაბამისად, შესაძლებელია მათი საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე. ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი უნდა ჩაითვალოს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთად და არა თვითნებურად დაკავებულად.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, გარდა საარქივო ცნობისა, კომისიას შეეძლო ადგილზე მისვლით და თუნდაც მეზობლების გამოკითხვით

გაერკვია საქმის გარემოებები, სხვა პირების შესაძლო ინტერესი მოცემულ ქონებაზე. მათ შორის იმ მოწმეთა გამოკითხვით, რომელთა სანოტარო წესით დამოწმებული ჩვენებაც წარადგინა რ----- გ-----მა კომისიაში.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ასევე „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი და დაუშვებლად მიიჩნია საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, თუ არსებობს ამავე მიწის მართლობიერი მფლობელი, ანუ მართლობიერი მფლობელობის უფლება უპირატესია მიწის თვითნებურად დამკავებლის უფლების მიმართ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისია არ იყო უფლებამოსილი მიეღო დადებითი გადაწყვეტილება რ----- გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი:

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგს და განმარტავს, რომ კომისიამ მოცემულ შემთხვევაში გადაწყვეტილება მიიღო სწორედ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ რეალობაში აღარ არსებობდა კომლი, ანუ კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალებით კომლმა შეწყვიტა არსებობა, ხოლო რ----- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობა გაიცა სწორედ იმის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ქონებაზე. სხვა შემთხვევაში მისთვის ქონების დაკანონების საკითხი უნდა გადაეწყვიტა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც მართლობიერი და აღნიშნული დოკუმენტაცია არ უნდა გადმოგზავნილიყო აღიარების კომისიაში, ვინაიდან კომისია სხვა შემთხვევაში იყო არაუფლებამოსილი ორგანო.

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მოწმეთა გამოკითხვის შესახებ და განმარტავს, რომ საქართველოს კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების“ და არც მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება არ ავალდებულებს კომისიას, რომ მოახდინოს ადგილზე გასვლა და მეზობლების გამოკითხვა.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, სწორედ იმის გათვალისწინებით, რომ არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში

ქონების მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, აღნიშნული ფაქტის გათვალისწინებით, კომისიაში გადაგზავნილი იქნა დოკუმენტაცია განსახილველად. კომისია კი თავის მხრივ დაეყრდნო განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მოწმეთა ჩვენებებს, სადაც მითითებაა, რომ რ----- გ-----ის მიერ მოხდა უძრავი ქონების თვითნებურად დაკავება. წარმომადგენლის განმარტებით, საჯარო რეესტრის მომართვა და აღნიშნული მოწმეთა ჩვენებები გახდა საფუძველი აღიარების კომისიას განეხილა რ----- გ-----ის განცხადება და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

III სამოტივაციო ნაწილი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა - კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ

დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს, 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირია – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული

ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელეთა) მხრიდან სარჩელის წარდგენის მოტივი გახდა ის გარემოება, რომ ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმე, არ მოიწვია ისინი დაინტერესებულ პირებად, რითაც დაარღვია მათი კანონიერი ინტერესები. უფრო კონკრეტულად კი უთითებენ, რომ როდესაც მიიღეს გადაწყვეტილება სამკვიდრო ქონების დარეგისტრირების თაობაზე და მიმართეს ნოტარიუსს, მათთვის ცნობილი გახდა, რომ მამის ქონება აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით დაირეგისტრირა ძმამ - რ----- გ----- მა როგორც თვითნებურად დაკავებული ქონება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებას წარმოშობს პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ი---- გ-----ი გარდაიცვალა 1991 წელს. პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მიუხედავად იმისა, ოჯახი წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს თუ არა, ი---- გ-----ის გარდაცვალებით უნდა გახსნილიყო მემკვიდრეობა, თანახმად 1964 წლის საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 569-ე მუხლისა. ამავე კოდექსის 544-ე მუხლის შესაბამისად, გარდაცვლილის შვილები პირველი რიგის მემკვიდრეებად ითვლებიან. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ პირებად ითვლებიან მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელის სავარაუდო მემკვიდრეები, შესაბამისად, შესაძლებელია მათი საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე. ამდენად, სადავო მიწის ნაკვეთი უნდა ჩაითვალოს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთად და არა თვითნებურად დაკავებულად.

პალატა ასევე ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ გარდა საარქივო ცნობისა, კომისიას შეეძლო ადგილზე მისვლით და თუნდაც მეზობლების გამოკითხვით გაერკვია საქმის გარემოებები, სხვა პირების შესაძლო ინტერესი მოცემულ ქონებაზე. მათ შორის იმ მოწმეთა გამოკითხვით, რომელთა სანოტარო წესით დამოწმებული ჩვენებაც წარადგინა რ----- გ-----მა კომისიაში. როგორც საქმის მასალებით დგინდება, აღნიშნულმა მოწმეებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სხდომაზე დაადასტურეს, რომ იცოდნენ რ----- გ-----ის დების არსებობის თაობაზე. ის გარემოება, რომ დები თანახმა იყვნენ ქონება გადაფორმებულიყო რ----- გ-----ზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ მიიჩნია დაადასტურებულად, რადგან აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმეზე არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის დროს და არც საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე წარმოდგენილი არ ყოფილა.

ყურადსაღებია ასევე ის გარემოებაც, რომ აღიარების კომისიისათვის 2017 წლის სექტემბერში, საჩივრის წარდგენით, ცნობილი გახდა უძრავი ქონებით დაინტერესებულ პირთა შესახებ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კომისიას შეეძლო მის მიერვე მიღებული აქტის ბათილად ცნობა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, ასევე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე და მართებულად განმარტა, რომ დაუშვებელია საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, თუ არსებობს ამავე მიწის მართლზომიერი მფლობელი, ანუ მართლზომიერი მფლობელობის უფლება უპირატესია მიწის თვითნებურად დამკავებლის უფლების მიმართ. ამდენად, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ კომისიამ (სრულყოფილად რომ გამოეკვლია გარემოებები) არ იყო უფლებამოსილი მიეღო დადებითი გადაწყვეტილება რ----- გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად, კომისიის გადაწყვეტილება მართებულად მიიჩნია კანონსაწინააღმდეგოდ.

პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. კომისია ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

პალატა აქვე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველ ნაწილს რომლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავე კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში პალატა მიიჩნევს, რომ კომისიის გადაწყვეტილება რ----- გ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონსაწინააღმდეგოა და ზიანს აყენებს ნ----- გ-----ისა და ვ----- ი-----ის კანონიერ ინტერესებს. ამავე დროს, მიუხედავად იმისა, რომ აქტი აღმჭურველია, არ არსებობს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა, რადგან რ----- გ-----ისათვის თავიდანვე იყო ცნობილი მოცემულ ქონებაზე სხვათა უფლების არსებობის შესახებ. ამდენად, კომისიის გადაწყვეტილება რ----- გ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, ასევე, ნ----- გ-----ისა და ვ----- ი-----ის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

რაც შეეხება მესამე პირის რ----- გ-----ის იმ განმარტებას, რომ მამისეული სახლი იყო ხის, რომელიც დანგრეულია და მან სხვების, მათ შორის დებისაგან დამოუკიდებლად ააშენა ახალი კაპიტალური სახლი, აღნიშნულზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ მოცემულ საქმეზე გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოებას, წარმოადგენს თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწას, თუ იგი არის თვითნებურად დაკავებული. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაადგინა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს მართლზომიერ მფლობელობას - ქონება წარმოადგენს გარდაცვლილი ი---- გ-----ის სამკვიდროს, რის გამოც გამოირიცხა საკუთრების უფლების აღიარება მასზე იმ წესით, რაც დადგენილია თვითნებურად დაკავებული მიწისათვის. საკითხი იმის თაობაზე თუ ვის რა წილი მიუძღვის ქონების გაუმჯობესებაში და სამკვიდროდან

ვინ რა ნაწილი უნდა მიიღოს, ეს არის სხვა დავის საგანი - სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსაზღვრელი და მოცემული დავის ფარგლებში იგი ვერ გადაწყდება.

პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ წარმოდგენილი დაუსაბუთებელი სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული - ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

5. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები:

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 15 ნოემბერის განჩინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა რ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ, ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 6-----) გასხვისებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში, რამდენადაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო სააპელაციო ინსტანციის მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება რჩება უცვლელი.

6. შემოაჯამებული სასამართლო დასკვნა:

6.1. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების ანალიზისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის

393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება.

7. პროცესის ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37.1 მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

აპელანტი - ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ძალაში ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება;

3. 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 :

გიორგი

გოგიაშვილი