



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

07 მაისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ----- ფ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და გ----- ფ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 28 თებერვალს გ----- ფ-----მა წარმომადგენელმა დ----- ბ-----მ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----2018 წლის N-- განკარგულების ბათილად ცნობა და კომისიის დავალდებულება, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე თვითნებურად (მომიჯნავედ) დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე გ----- ფ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2005 წელს გ----- ფ-----მა ზ-----ისგან შეიძინა წყალტუბოს რაიონის, სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მასზედ მდებარე საცხოვრებელი სახლით, რომლის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთი გ----- ფ-----მა შემოღობა თვითნებურად და შეუდგა მის სარგებლობას. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე განათავსა ორი ერთეული ორანჟერია (ხის კონსტრუქცია), მოჰყავდათ კარტოფილი და სხვა სასოფლო-სამეურნეო კულტურა. 2010 წლის ზამთარში ხის ორანჟერიები დაინგრა და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ოჯახს მოჰყავდა კარტოფილი და კომბოსტო. 2016 წლის დასაწყისში კი „დაასვენა“ მიწის ნაკვეთი, სამომავლოდ გამოსაყენებლად.

2017 წლის 01 თებერვალს გ----- ფ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრიდან მასალები გადაეგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც 2018 წლის 2-----ს №-- განკარგულებით გ----- ფ-----ს უარი უთხრა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

მოპასუხე წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, რამდენადაც არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის მოვლის, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ----- ფ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 2-----ის N-- განკარგულება, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ქ-----ის თემში 5 000 კვ.მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ;

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ქ-----ის თემში 5 000 კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ----- ფ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით;

მოპასუხე - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე - გ----- ფ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქ-----ში, 2000 წელს შ-----ის გარდაცვალების შემდეგ კომლის უფროსობა ავტომატურად გადავიდა მის შვილზე ზ-----ზე, რომლის სახელზე რეგისტრაციაში გატარდა 0.78 ჰა. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 2-----.

ზ----- ბ-----ის ძე კ-----ი, დედის - შ----- ზ-----ს ასული კ-----ის სიცოცხლეშიც და შემდეგ, 2004 წლამდე, 0.87 ჰა მიწის ნაკვეთზე იხდიდა მიწის გადასახადს, წლიურად - 19.58 ლარს.

2006 წლის 20 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ზ-----მა გ----- ფ-----ს მიჰყიდა უძრავი ქონება 0,69 ჰა (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები, მდებარე წყალტუბოს რაიონის სოფ. ქ-----ში, განაცხადის სარეგისტრაციო: N2-----. ზ-----

წყალტუბოს რაიონის, სოფელ ქ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (დაზუსტებული ფართობი: 6968.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 2-----) მესაკუთრეა გ----- ფ-----ი.

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციული სამსახურის, გამგებლის წარმომადგენლების პირველი კატეგორიის უმცროსი სპეციალისტის თ-----ის 1----2017წ. აქტით ირკვევა, რომ გ----- ფ-----ს (პ/ნ. 2-----) წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში თვითნებურად აქვს დაკავებული, მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ფლობს, სარგებლობს და შემორაგული აქვს.

ნ--- კ-----ის და ნ-----ის განცხადებით ირკვევა, რომ მათი მეზობელი გ----- ფ-----ი (დაბ: 0-----; პ/ნ 2-----) 2006 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით, მდებარე მის: წყალტუბო, სოფ. ქ-----ი, ნაკ. №8---ის მიმდებარედ, ფართით - 5 000კვ.მ.

ზ--- კ-----ის და ნ-----ის განცხადებით დასტურდება, რომ მათი მეზობელი გ----- ფ-----ი 2004 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთით, მდებარე მის: წყალტუბო, სოფ. ქ-----ი, ფართით - 6631კვ.მ.

დადგენილია, რომ შპს "ს-----მა" მიმართა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და აცნობა, რომ გ----- ფ-----ის (პ/ნ 2-----) მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე წყალტუბო, სოფ. ქ-----ი ს/კ 2----- შპს „ს-----ი“ იმერეთის რეგიონალური ოფისის წყალტუბოს სერვის ცენტრის ექსპლუატაციაში არსებული ბ----- ქსელი არ გადის.

იმავე ნაკვეთზე არ გადის შპს „ს-----ის“ ქსელი. საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტები (წ----- კომუნიკაციები). არ გადის ასევე შპს „ე-----ას“ საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტები (ე-----ის კომუნიკაციები), ასევე არ გადის სს „ს-----ის“ საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტები (კ-----ის კომუნიკაციები).

დადგენილია, რომ 2019 წლის 2-----ს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომაზე განხილული იქნა გ----- ფ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 5000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (რომელიც მდებარეობს ქ-----ის თემში) საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და კომისიამ დაადგინა, რომ გ----- ფ-----ს არ უდასტურდება თვითნებური მფლობელობა და უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 02 თებერვალს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ გ----- ფ-----ის მიმართ.

2018 წლის 10 იანვრის ადგილზე დათვალიერების აქტით ირკვევა, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის მთავარმა სპეციალისტმა თ-----ამ და თ-----მა ადგილზე მისვლით შეისწავლეს და დაადგინეს, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში, გ----- ფ-----ის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით არ დასტურდება 5000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მოვლის, ფლობისა და სარგებლობის კვალი. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი იყო მოუვლელი და აუთვისებელი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, 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 უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული ნორმატიული აქტის 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.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ-კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 01 თებერვალს გ----- ფ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებად რეგისტრაცია. დადგენილია, რომ განცხადება 2017 წლის 1-----ის N2----- მიმართვით გადაეგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. კომისიამ მოპოვებული მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით” დადგენილ სტანდარტებს და 2----2018 წლის განკარგულებით გ----- ფ-----ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე ეთქვა უარი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ” ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა” ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ე” ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობაში 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 მართლობაში 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 მართლობაში 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;

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის 51 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 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, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის

საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლი „ე“ ქვეპუნქტის (ასეთივე პირობას ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი) თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საქალაქო სასამართლომ დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და მთავრობის დადგენილების შესაბამისად დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა გ----- ფ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და გადაუგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნულის საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში ადმინისტრაციული წარმოება. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 თავით რეგლამენტირებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის 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 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით. ამავე კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი 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 საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე გ----- ფ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, გ----- ფ-----ი სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ქ-----ის თემში 5000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით და ასევე უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. რამეთუ ამ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის.

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მიუთითა, რომ „თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. შესაბამისად დაუშვებელია საკუთრების უფლების აღიარებას დაექვემდებაროს მიწის ის ნაკვეთი, რომელიც აუთვისებელია“.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. კერძოდ, სათანადოდ არ შეაფასა მოწმეთა ჩვენებები; არ შეაფასა და ეჭვქვეშ დააყენა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციული სამსახურის, გამგებლის წარმომადგენლების პირველი კატეგორიის უმცროსი სპეციალისტის თ-----ის მიერ შედგენილი აქტი, რომლის მიხედვით, გ----- ფ-----ს (პ/ნ. 2-----) წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში ნაკვეთი თვითნებურად აქვს დაკავებული, ფლობს, სარგებლობს და შემორაგულია. აქტს ხელს აწერენ ჯ-----ე და ნ---- კ-----ი, რომლებიც გაფრთხილებული არიან ცრუ ჩვენების მიცემისათვის პასუხისმგებლობის შესახებ (ტ.1. ს.ფ.35). „კომისია“ დაეყრდნო 2018 წლის 10 იანვრის, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის მთავარი სპეციალისტის თ-----ს და თ-----ის ადგილზე დათვალიერების აქტს, რომლებმაც დაადგინეს, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში, გ----- ფ-----ის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით არ დასტურდება 5000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მოვლის, ფლობისა და სარგებლობის კვალი. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არის მოუვლელი და აუთვისებელი. შეფასება არ მიეცა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ შემოწმება მოხდა იანვარის თვეში, ზამთრის პირობებში და საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ საქართველოში მიწის მოხვნა-დამუშავება (ეს იმ შემთხვევაში, თუ მივიჩნევთ, რომ მიწის ათვისებაში მხოლოდ მისი დახვნა მოიაზრება) შესაძლებელია გაზაფხულსა და შემოდგომაზე.

მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონის დანაწესები თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელობას ანიჭებს ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტს, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების გათვალისწინებით.

კანონის მიზნებიდან გამომდინარე განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე უნდა იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. მფლობელობა კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამგვარად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე - არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის. წინამდებარე შემთხვევაში დადაგენილია, რომ ნაკვეთი შემორაგულია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით (მე-41 მუხლი) და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი) ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელსაც წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო). მითითებული ნორმატიული აქტებით ცალსახად არის გამიჯნული ადმინისტრაციული ორგანოების - აღიარების კომისიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენცია მართლზომიერი და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში, „კომისიამ“ ისე მიიღოს გადაწყვეტილება გ----- ფ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის

შესახებ, რომ შეფასება არ მისცა ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მოპოვებულ მტკიცებულებებს. ამასთან, თავის მხრივ, დამატებით დაეყრდნო ადგილზე დათვალიერების აქტს და არ მოუხდენია მტკიცებულებების უტყუარობის კვლევა-დადგენა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეფუძნება საკანონმდებლო ნორმების „მშრალ“ ზედაპირულ განმარტებას, რაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა. შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით, მხოლოდ მითითებული მოტივაციით უარის თქმა ვერ იქნება მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს - "კომისიის" მიერ მის უფლებამოსილებასა და კომპეტენციის ფარგლებში განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების დასტურად, რამეთუ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არ არის მითითებული და ვერც საქმის განხილვის ეტაპზე იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების პროცესში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საკანონმდებლო აქტებით მის კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხი.

აღსანიშნავია, რომ გ----- ფ-----ს საკუთრების უფლებით ფლობს წყალტუბოს რაიონის, სოფელ ქ-----ში 6968.00 კვ.მ. ნაკვეთს. დადგენილია, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი შეადგენს 5000 კვ.მეტრს და მდებარეობს გ----- ფ-----ის ნაკვეთის მიმდებარედ. აღნიშნულ ფაქტს ადასტურებენ მოწმეები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო აქტში არ ყოფილა მსჯელობა ზემოაღნიშნულ ფაქტებთან დაკავშირებით. ამდენად, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეზე შეკრებილი ყველა მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარეს საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გაუანალიზებია, რასაც მას ავალდებულებს, როგორც სპეციალური კანონი და საქართველოს მთავრობის N376 დადგენილება, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, 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. დასახელებული ნორმის საფუძველზე, სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

მოცემულ შემთხვევაში წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ საერთოდ არ იყო დასაბუთებული, თუ რატომ არ მიიჩნია უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე გ----- ფ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება და მასზე თანდართული მტკიცებულებები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ქ-----ის თემში მდებარე 5000 კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე თვითნებური დაკავების შეფასებისას საკმარის საფუძველად და როგორც აღინიშნა, 2----2018 N--განკარგულება დააფუძნა საკანონმდებლო ნორმების „მშრალ“ ზედაპირულ განმარტებას, რაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა.

ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა

ყოფილიყო ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო განკარგულება - 2----2018 N-- გ----- ფ-----ისთვის წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ქ-----ის თემში მდებარე 5000 კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში და კომისიას დაავალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის, ქ-----ის თემში მდებარე 5 000 კვ.მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გ----- ფ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა მ-----ემ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და გ----- – ფ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის სამართლებრივ შეფასებაში (6.2 პუნქტი) აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. აღნიშნულ შემთხვევაში ირღვევა კანონის მიზანი, ვინაიდან მხოლოდ მიწის შემოღობვა ვერ ჩაითვლება მიწის ფონდის ათვისებად და შესაბამისად, მხოლოდ შემორაგული მიწით ვერ შეეწყობა ხელი ბაზრის განვითარებას, თუ არ მოხდა მიწის ათვისება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის სამართლებრივ შეფასებაში (6.5 პუნქტი) აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რასაც ასევე არ ეთანხმება და აღნიშნავს, რომ კომისია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად უფლებამოსილია შეაგროვოს ცნობები და მოუსმინოს მხარეებს. კანონის მოთხოვნების შესაბამისად კომისია გაეცნო წარმოდგენილ მასალებს, მოწმეთა ჩვენებებს, პირველი კატეგორიის უფროსი სპეციალისტის, მერიის წარმომადგენლის მიერ შედგენილ აქტს, რომელიც შედგენილი იყო მოწმეთა ჩვენების საფუძველზე, მოწმეები ადასტურებენ რომ პირს დაკავებული აქვს ნაკვეთი, მაგრამ სამართლებრივ შეფასებას მიწის დაკავებაში თუ რა მოიაზრება, ამას მოწმე ვერ შეაფასებს.

აპელანტის განმარტებით, კომისია არის კოლეგიური ორგანო და ის აფასებს წარმოდგენილ მასალებს და თავად იღებს გადაწყვეტილებას. „ფიზიკურ და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად კომისია ვალდებულია მოახდინოს ადგილზე დათვალიერება და შედეგები დაურთოს საქმის მასალებს. 2018 წლის 10 იანვარს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსი სპეციალისტების თ-----სა და თ-----ის მიერ განხორციელდა ადგილზე დათვალიერება და შედგა შესაბამისი აქტი, რითაც დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი არ არის ათვისებული, არის მოუვლელი და არ ეტყობა მოვლის, ფლობისა და სარგებლობის კვალი.

ამდენად კომისიას მიაჩნია, რომ იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია, დაადასტუროს, რომ, მართალია სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ მფლობელობას. წარმოდგენილი მასალებით დაინტერესებული პირი ითხოვს თვითნებურად დაკავებულ 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ადგილზე დათვალიერების ოქმით კი დადგინდა, რომ არ დასტურდება გ-----ფ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც გამოიხატა იმაში, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ არის მოვლილი, არ ეტყობა სარგებლობისა და ათვისების კვალი, რაც კომისიას აძლევდა საკმარის საფუძველს უარი თქვა ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისია თვლის, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. შესაბამისად, დაუშვებელია საკუთრების უფლების აღიარებას დაექვემდებაროს მიწის ის ნაკვეთი, რომელიც აუთვისებელია.

აპელანტის განმარტებით, კანონმდებელი ტერმინთა შორის ახდენს დიფერენცირებას და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამიჯნავს მართლზომიერი ფლობისა და სარგებლობის უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთებისაგან, ზემოაღნიშნული ტერმინის საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი, იმ განსხვავებით, რომ ერთ შემთხვევაში საუბარია მართლზომიერ მფლობელობაზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში არამართლზომიერ მფლობელობაზე. მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა ერთმანეთისაგან გამიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, დაუშვებელია, ე.წ. „ლეგალიზაციას“ დაექვემდებაროს ის მიწის ნაკვეთები, რომელის დაკანონებაზე პრეტენზიას აცხადებს პირი, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ნივთზე საკუთარი ბატონობის ფაქტს.

ამდენად აპელანტს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლო, უკანონო და დაუსაბუთებელია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, ამდენად მისი გაუქმებით ძალაში უნდა დარჩეს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 2-----ის №-- განკარგულება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 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 მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (*Gorou v. Greece* (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორი შეფასება მისცა მათ.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელი „კანონის“ (**„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“**) მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

მითითებული კანონის პირველი და მეორე მუხლების და ამავე კანონის რეალიზების მიზნით გამოცემული „წესის“ (**„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და**

საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების) პირველი მუხლის თანახმად, ის არეგულირებს და განსაზღვრავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლების აღიარების წესებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-12 მუხლის შესაბამისად, ნებისმიერ პირს აქვს უფლება მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული იმ საკითხის გადასაწყვეტად, რომელიც უშუალოდ და პირდაპირ ეხება პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, **ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განიხილოს** მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შეტანილი განცხადება და მიიღოს **შესაბამისი** გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის 77.1 მუხლით, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი, განცხადება შეტანილი უნდა იქნეს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რომელიც უფლებამოსილია გადაწყვიტოს განცხადებაში დასმული საკითხი და გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. 78.2 მუხლით, განცხადებას უნდა დაერთოს ყველა ის საბუთი, რომლის წარდგენის ვალდებულებაც განმცხადებელს კანონით ეკისრება.

განსახილველ შემთხვევაში გ----- ფ-----ის განცხადებაზე კომისიამ წარმოება დაიწყო მას შემდეგ რაც მას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურიდან გადაეგზავნა დაინტერესებული პირის განაცხადი და სარეგისტრაციო მასალები.

„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. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

„კანონის“ 51.3 მუხლით, 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, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

2017 წლის 01 თებერვალს გ----- ფ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 5000 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთს უფლების რეგისტრაცია, მისამართზე წყალტუბო, სოფ. ქ-----ი. განცხადებასთან ერთად გ----- ფ-----მა წარადგინა პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დისკთან ერთად.

2017 წლის 1-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, გ----- ფ-----ის მიერ წარმოდგენილი და დამატებით რეესტრის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია განსახილველად გადაეგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიას.

„კანონის“ მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა 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... და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.**

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული ნორმის კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობაზე გასაზრცელებლად სავალდებულოა, რომ საკუთრების უფლებით ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდეს სახელმწიფოს საკუთრებას (არ იყოს განკარგული) და საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდებოდეს მისი თვითნებურად ფლობის ფაქტი, ამასთან სახეზე უნდა იყოს **ერთ-ერთი** შემდეგი პირობა - 1) საკუთრების უფლებით გადასაცემ (თვითნებურად დაკავებულ) მიწის ნაკვეთზე განთავსებული უნდა იყო საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული); 2) საკუთრების უფლებით გადასაცემი (თვითნებურად დაკავებული) ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე) დაინტერესებული ფიზიკური პირის **საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე უნდა იყოს და მისი ფართობი ნაკლები უნდა იყო საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.**

საქმეში დაცული 08.01.2015 წელს მომზადებული ამონაწერით ირკვევა, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, **დაზუსტებული ფართობით 6 968 კვ.მ.** საკადასტრო კოდი - 2----- (წინა N2-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N01 განაშენიანების ფართობი-177.25 კვ.მ., N02-76.74 კვ.მ.), უძრავი ქონების ნასყიდობის N1----- ხელშეკრულების საფუძველზე (დამოწმებული - 20.06.2006წ), რეგისტრირებულია გ----- ფ-----ის საკუთრებად (ს.ფ. 32-33).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.07.2017 წლის N2----- შუამდგომლობის საფუძველზე „კომისიამ“ გ----- ფ-----ის განცხადებაზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. გ----- ფ-----ი ითხოვდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე, მის მიერ **თვითნებურად დაკავებული 5 000 კვ.მ.** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. გ----- ფ-----ის განცხადებას დაერთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციული სამსახურის, გამგებლის წარმომადგენლის თ-----ის 2017 წლის 19 სექტემბრის აქტი, ორთოფოტო, მოწმეების - ზ----- კ-----ის, ნ----- კ-----ის და ნ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები.

უდავოა, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ფართობით ნაკლებია გ----- ფ-----ის კუთვნილ (საკუთრებად რეგისტრირებული) საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე და აღნიშნულის მომიჯნავეა.

მოწმეების ნ----- კ-----ის და ნ-----ის ერთობლივი განცხადებით ირკვევა, რომ მათი მეზობელი გ----- ფ-----ი 2006 წლიდან დღემდე (03.11.2017წ. განცხადების შედგენის თარიღი) ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით, მდებარე მის: წყალტუბო, სოფ. ქ-----ი, ნაკ. №8---ის მიმდებარედ, ფართობით - 5 000კვ.მ (ს.ფ. 36).

ზ----- კ-----ის და ნ-----ის (მოწმეები) განცხადებით კი ირკვევა, რომ მათი მეზობელი გ----- ფ-----ი 2004 წლიდან დღემდე დღემდ (18.10.2016წ. განცხადების შედგენის თარიღი) ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთით, მდებარე მის: წყალტუბო, სოფ. ქ-----ი, ფართით - 6631კვ.მ (ს.ფ. 43).

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციული სამსახურის, გამგებლის წარმომადგენლების პირველი კატეგორიის უმცროსი სპეციალისტის თ-----ის 1----2017წ. აქტით ირკვევა, რომ გ----- ფ-----ს (პ/ნ. 2-----) წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში თვითნებურად აქვს დაკავებული, მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ფლობს, სარგებლობს და შემორაგულია აქვს. აღნიშნულ აქტს ხელს აწერს ჯ-----ე (პ/ნ. 2-----) და ნ----- კ-----ი (პ/ნ. 5-----), რომლებიც გაფრთხილებულ იქნენ ცრუ ჩვენების მიცემისათვის პასუხისმგებლობის შესახებ (ს.ფ. 35).

10.01.2018 წლის მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების აქტში აღნიშნულია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის მთავარმა სპეციალისტებმა თ-----მ და თ-----მა აღიარების კომისიის თავმჯდომარის დავალებით დაათვალიერეს გ----- ფ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული 5 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მიუთითეს, რომ ნაკვეთზე არ დასტურდებოდა მოვლის, ფლობის და სარგებლობის კვალი, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი იყო მოუვლელი და აუთვისებელი. ზემოაღნიშნული აქტით ირკვევა, რომ გამგეობის წარმომადგენლების მიერ მოხდა ფოტო და ვიდეო მასალის შეგროვება (ს.ფ. 120).

კომისიის 2----2018 წლის N- სხდომის ოქმის ამონაწერით ირკვევა, რომ საოქმო გადაწყვეტილებით გ----- ფ-----ს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 5 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე (ს.ფ. 124-126).

„კომისიის“ 2----2018 წლის N-- განკარგულებით დაინტერესებულ პირს გ----- ფ-----ს უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 5000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველზე, რომ **ადგილზე დათვალიერების ოქმით არ დასტურდებოდა გ----- ფ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ არის მოვლილი, არ ეტყობა სარგებლობისა და ათვისების კვალი, რამაც კომისიას მისცა საკმარისი საფუძველი უარი ეთქვა ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე** (ს.ფ. 66-67).

გ----- ფ-----ის წარმომადგენლის დ----- ბ-----ის განმარტებით, ირკვევა, რომ მისი მარწმუნებლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს 5 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც გ----- ფ-----ის მფლობელობაშია ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროიდან. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი შემოღობილია. 2010 წლამდე ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გ----- ფ-----ს განთავსებული ჰქონდა ხის ორანჟერიები, ხოლო ეხლა ამ მიწის ნაკვეთზე მოჰყავს კარტოფილი და კომბოსტო. ნაკვეთი, რომ შემოღობილია ამას ადასტურებს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციული სამსახურის, გამგებლის წარმომადგენლების პირველი კატეგორიის უმცროსი სპეციალისტის თ-----ის 1----2017წ. აქტი, რომლითაც ირკვევა, რომ **წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში გ----- ფ-----ს თვითნებურად დაკავებული, მიწის ნაკვეთი შემორაგულია აქვს**, ხოლო მოწმეების -ზ----- კ-----ის, ნ-----ის და ნ----- კ-----ის **განცხადებებით დადგენილია, რომ გ----- ფ-----ი** ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს მისი ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით, ფართით - 5 000 კვ.მ.

„კანონის“ 5^{1.7} 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. „კანონის“ 5^{1.5} მუხლის მიხედვით, 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.

საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოს მიხედვით სადავო ტერიტორიის ნაწილზე მოჩანს ნაგებობა. მოსარჩელე მხარის განმარტებით, აღნიშნული ნაგებობა არის სწორედ იმ ორანჟერიის ნაწილი, რაზედაც სარჩელში მიუთითებდნენ და ამყარებდნენ თავინთ პრეტენზიას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, რომ მათი მხრიდან მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტი არ იყო სრულყოფილად გამოკვლეული.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, 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. დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, - რაც მოცემულ შემთხვევაში აპელანტმა (მოპასუხე) კომისიამ ვერ დაამტკიცა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასაბუთებას, რომ გასაჩივრებული წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----2018 წლის N-- განკარგულება ეწინააღმდეგება ზემოთ დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების მოთხოვნებს, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს ქმნიდა. შესაბამისად, წარმოდგენილი სააპელაციო პრეტენზიის ფარგლებში არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული 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 სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე