



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 მაისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

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

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ----- დ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და გ----- დ-----ს სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 23 იანვარს გ----- დ-----მ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის (შემდეგში „კომისია“) მიმართ, რომლითაც მოითხოვა „კომისიის“ 2017 წლის 2-----ის N9-- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხის დავალდებულება გასცეს მის სახელზე კურორტ ბახმაროში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ კურორტ ბახმაროში (ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი), უ-----ის ქუჩა N---ში მოსარჩელეს აქვს მშენებარე სააგარაკე სახლი განთავსებული 122 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რაც დასტურდება სათანადო წესით დამტკიცებული მშენებლობის პროექტით. მოსარჩელე გ----- დ-----ს, განცხადების საფუძველზე 1991 წლის 1-----ს გადაეცა სააგარაკე სახლის მშენებლობის პროექტი N7---, დამტკიცებული ჩოხატაურის მთავარი არქიტექტორის - ზ----- ბ-----ის მიერ, რისთვისაც გადაიხადა 700 რუსული მანეთი. ზ.ბ-----მა მოსარჩელეს განუმარტა, რომ ტექნიკურ პასპორტს და სარეგისტრაციო დოკუმენტებს მიიღებდა ტექბიუროს სამსახურში.

სახლის ასაშენებლად მოსარჩელემ გასწია გარკვეული ხარჯები, დაიქირავა ტრაქტორი, მუშახელი, ნაკვეთამდე მიიყვანა გზა, გაასუფთავა და მოაწესრიგა ტერიტორია. ამოათრევიანა ორმოები, კურორტზე აიტანა ბოძები და არმატურა და ისინი ჩაამონტაჟა სახლის ასაშენებლად.

მოსარჩელის განმარტებით, მშენებლობა კვლარ გააგრძელა საქართველოში შექმნილი ეკონომიკურ-პოლიტიკური ვითარების გამო. ხელისუფლების ცვლას მოჰყვა დესტაბილიზაცია, სამოქალაქო ომები, მხედრონის თარეში, რის გამოც სახლის მშენებლობისათვის არ ეცალა, კურორტიც დაცარიელდა დამსვენებლებისგან, ყველაფერი მოიშალა და კურორტზეც ყოველგვარი მშენებლობა შეჩერდა.

მოსარჩელის განმარტებით, მიწის ნაკვეთი იყო მისი მეთვალყურეობის ქვეშ, ასევე ადგილზე იყო მის მიერ დამონტაჟებული ბოძები.

2017 წლის 12 სექტემბერს მან (მოსარჩელემ) განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტების მოძიება, უძრავ ნივთზე – მდებარე ჩოხატაური, კურორტი ბახმარო, უ-----ის ქ. N--, რაზეც უარი ეთქვა, რადგან უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა მის მიერ მითითებულ მისამართზე არ მოიძებნა, ასევე უარი ეთქვა ცნობა-დახასიათების გაცემაზე.

2017 წლის 04 ოქტომბერს მოსარჩელემ კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრს უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2-----2016 წლის N1----- ბრძანებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 696 კვ.მ მიწის ნაკვეთი კურორტ ბახმაროში დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად, ს/კ 2-----, რომელშიც სავარაუდოდ მოექცა მოსარჩელის 122 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრმა მისი (მოსარჩელის) განცხადება თანდართული საბუთებით გადაუგზავნა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიას, რომელმაც 2017 წლის 2-----ს მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ (გადაწყვეტილება N 9--), იმ მოტივით, რომ უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან (ს/კ 2-----), ასევე მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), რაც საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით განსაზღვრულ აუცილებელ პირობას წარმოადგენს. ამავე დროს წარდგენილი დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი მდგომარეობა არ შეესაბამება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N 376 დადგენილებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, რასაც მოსარჩელე არ ეთანხმება და ითხოვს კომისიის გადაწყვეტილების გაუქმებას.

მოპასუხე „კომისიის“ წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით გ----- დ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი „კომისიის“ 2017 წლის 2-----ის N9-- გადაწყვეტილება; მოპასუხეს დაევალა ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ „კომისიის“ 2017 წლის 2-----ის N9-- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ დღეის მდგომარეობით მოსარჩელის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობა არ არის განთავსებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად - ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონის მე-2 მუხლის თანახმად ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; გ) თვითნებურად დაკავებული მიწა – 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; ვ) შენობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა; ზ) დროებითი შენობა – ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეესწავლა და შეფასება მიეცა სააგარაკე სახლის პროექტზე, უნდა შეესწავლა მოწმეთა ჩვენებები, განხორციელდა თუ არა პროექტის საფუძველზე სამშენებლო სამუშაოები ან ისეთი ქმედება, რომელიც ადასტურებდა პროექტის ფარგლებში ქონების დაუფლების ფაქტს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე „კომისიამ“, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და გ----- დ-----ს სარჩელის სრულად უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს "საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული 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 დაკავებული მიწა განიმარტება 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). გამომდინარე იქედან, რომ განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე დღეის მდგომარეობით არ მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), რაც დასტურდება 2016 და 2005 წლის ორთოფოტოებით და თავად მოსარჩელის განცხადებითაც, ამდენად კომისიის გადაწყვეტილების ბათილობა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების დავალება აპელანტ მხარეს არ მიაჩნია საკმარისად დასაბუთებულად, რადგან საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულება უკვე გამოკვლეულია.

აპელანტი მხარე არ ეთანხმები გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებებს და აღნიშნავს, რომ კომისიის მიერ უკვე მოკვლეული და დადგენილია, რომ **გაცემული პროექტის საფუძველზე მოხდა მხოლოდ საწყისი სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება, კერძოდ მიწის ნაკვეთზე რკინა-ბეტონის ბოძების დამარგება, რის შემდეგაც მშენებლობა აღარ გაგრძელებულა და სააგარაკე საცხოვრებელი სახლი აღარ აშენებულა, რაც მოწმობს რომ დღეის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ბოძები არ წარმოადგენს აშენებული საცხოვრებელი სახლის ნანგრევს და ის არის მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ბოძები. სააგარაკე საცხოვრებელი სახლის არსებობა არ ფიქსირდება არც 2016 და არც 2005 წლის ორთოფოტოებზე. ხოლო, მოსარჩელემ დავის არსის მოკლე მიმოხილვაში თავადვე აღნიშნა, რომ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბანმაროში უ-----ის ქუჩა N---ში აქვს მშენებარე სააგარაკო სახლი და, რომ აღნიშნულ ბოძებზე საცხოვრებელი სახლი არასდროს არ ყოფილა განთავსებული.**

შესაბამისად, ვინაიდან, განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე - ჩოხატაურის

მუნიციპალიტეტი კურორტი ბახმარო, უ-----ის ქუჩა; ფართობი: 122.00 კვ.მ. კატეგორია; არასასოფლო-სამეურნეო) არ განხორციელებულა სამშენებლო სამუშაოები სრულად და არ მომხდარა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება, ხოლო კომისია უფლებამოსილია მხოლოდ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, – განმცხადებლის მოთხოვნა არ იქნა დაკმაყოფილებული და მას უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

აპელანტს მიაჩნია, რომ მათ მიერ სრულად იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული წარმოების მასალები და მიღებული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ კანონიერია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარის მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

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 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

11.09.2017 წელს გ----- დ-----მ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩოხატაურში კურორტ ბახმაროში, უ-----ის ქუჩა N---ში (სავარაუდოდ) მდებარე მიწის ნაკვეთზე, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის და უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება მოითხოვა.

1----2017 წელს NTT2-----03 გადაწყვეტილებით გ----- ი----ს ძე დ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, ვინაიდან ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არ იყო დაცული მონაცემები ჩოხატაურში, კურორტ ბახმაროში უ-----ის ქუჩა (სავარაუდოდ) N---ის შესახებ.

1----.2017 წელს NTT2-----03 გადაწყვეტილებით ასევე ეთქვა უარი გ----- ი----ს ძე დ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავი

ნივთის სააღრიცხვო მასალა ჩოხატაური, კურორტ ბახმაროში, უ-----ის ქუჩა N---ის (სავარაუდოდ) შესახებ არ იყო დაცული.

გ----- დ-----მ 0----2017 წელს N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ჩოხატაურის რაიონის კურორტ ბახმაროში, უ-----ის ქუჩის N---ში მდებარე მიწაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----2017 წლის N4----- მიმართვით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაეგზავნა გ----- დ-----ს მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ჩოხატაური, კურორტი ბახმარო, უ-----ის ქუჩა N--.

ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----2017 წლის N9-- წერილით, როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ისე გ----- დ-----ს რეესტრის 2017 წლის 1-----ის N4----- წერილის პასუხად, ეცნობათ, რომ მოქალაქე გ----- დ-----ს N8----- განცხადება განხილულ იქნა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 1-----ის სხდომაზე და რომ განცხადების განხილვის პერიოდში მიწის ნაკვეთის (მისამართი: ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი, კურორტი ბახმარო, უ-----ის ქუჩა N--) დათვალიერების დროს დადგინდა, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 2-----), ასევე, მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობდა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), რაც საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით განსაზღვრულ აუცილებელ პირობას წარმოადგენს. ვინაიდან, მოქალაქე გ----- დ-----ს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცები შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბახმაროში უ-----ის ქუჩაზე მდებარე 122.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოქალაქე გ----- დ-----ს ეთქვა უარი (ს.ფ. 17).

გ----- დ-----ს განმარტებით, რომელიც მან სააპელაციო სასამართლოს მისცა ირკვევა, რომ რაიმე სხვა დოკუმენტი (ოქმი, გადაწყვეტილება ან სხვა) კომისიისაგან მას არ მიუღია, შესაბამისად, სარჩელი შეიტანა **2----2017 წ. N9--** წერილის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომლითაც მას კომისიის უარი ეცნობა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოთხოვილი დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, გ----- დ-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით (რომელიც საჯარო რეესტრის სამსახურიდან გადაეგზავნა კომისიას) მიღებული აქვს 2017 წლის 1-----ის N-- საოქმო გადაწყვეტილება ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბახმაროში, უ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 122.00 კვ.მ. მიწის ფართობზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, იმ დასაბუთებით,

რომ ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობდა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), რაც საკუთრების უფლების აღიარებისთვის კანონით განსაზღვრულ აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა. წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს. გ----- დ-----ს მოთხოვნის უარყოფის შესახებ ასევე გამოცემულია „კომისიის“ 2017 წლის 1-----ის N-- განკარგულება.

ამდენად, „კომისიის“ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, – წარმოადგენს არა 2----2017 წ. N9-- წერილი, რომლის ბათილად ცნობასაც მოსარჩელე ითხოვდა და რომელიც ბათილად ცნო რაიონულმა სასამართლომ, არამედ კომისიის 2017 წლის 1-----ის N-- საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 1-----ის N-- განკარგულება, რომლებიც სასამართლოს მსჯელობის საგანი არ გამხდარა, რადგან მათი ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩელეს მოთხოვნა არ დაუყენებია და შესაბამისად, კომისიის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ----- დ-----ს მიმართ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ – ძალაშია და ამავდროულად რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით „კომისიას“ გ----- დ-----ს განცხადების ხელახლა განხილვა აქვს დავალებული.

სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე გ----- დ-----ს მიერ წარმოდგენილი იქნა საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1991 წლის 06 ივლისის N584გ განკარგულება, რომლითაც მიღებულ იქნა ჩოხატაურის რაიონის პრეფექტურის წინადადება მასზედ, რომ კურორტ ბახმაროში მოქალაქეთა მიერ, გენერალური დამპროექტებელი ინსტიტუტის „საქქალაქმშენსახპროექტის“ დამუშავებული პროექტების მიხედვით დაიდგას დროებითი სარგებლობის მარტივი ტიპის სააგარაკო ხის სახლები იმ პირობით, რომ გენერალური გეგმით გათვალისწინებული განაშენიანების დაწყების შემთხვევაში საჭიროებისამებრ აღნიშნულ სახლებს მოსახლეობა აიღებს და გადაიტანს მინიშნებულ ადგილზე.

საქმეში დაცული ბახმაროში, ოთხოთახიანი სააგარაკო სახლის 1----1991 წლის N7--- პროექტით ირკვევა, რომ ზემოაღნიშნული პროექტი მიეცა ქ.ოზურგეთში, მ-----ში მცხოვრებ გ----- -- ი----ს ძე დ-----ს და რომ პროექტი შეთანხმებული იყო ჩოხატაურის მთავარ არქიტექტორთან ზ.ბ-----თან (ს.ფ. 23-34).

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევას, რაც იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველია.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება (ამჟამად მოქმედი რედაქციის 19-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი

საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ რაიონული სასამართლო ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა შეესწავლა და შეეფასებინა გ----- დ-----ს მიერ წარდგენილი სააგარაკე სახლის პროექტი, ამასთან უნდა გაეანალიზებია მოწმეთა ჩვენებები, განახორციელა თუ არა გ----- დ-----მ პროექტის საფუძველზე სამშენებლო სამუშაოები, ან ისეთი ქმედება, რომელიც ადასტურებს პროექტის ფარგლებში ქონების დაუფლების ფაქტს.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ მოსარჩელე გ----- დ----- პრეტენზიას აცხადებს კურორტ ბახმაროში უ-----ის ქუჩის N---ში მდებარე 122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე და ითხოვს ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ აღიარებას.

სასამართლოს არ შეუფასებია რამდენად იყო შესაძლებელი „კომისიის“ მიერ საკითხის ხელახალი განხილვისას სასამართლო მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება და გ----- დ-----ს საკუთრების უფლების აღიარების საკითხზე მსჯელობა იმ პირობებში, როცა სასამართლოს არ ჰქონდა გაუქმებული, შესაბამისად, ძალაში იყო კომისიის 2017 წლის 1-----ის N-- საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 1-----ის N-- განკარგულება მოქალაქის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. მხედველობაში უნდა მიღებულიყო ასევე ის ფაქტი, რომ სახლის მშენებლობის პროექტის არსებობის შემთხვევაში, თუ დადასტურდებოდა, რომ პროექტი სწორედ სადავო ტერიტორიის განაშენიანებას ეხებოდა, _ შესაძლოა დამდგარიყო მიწაზე პირის მართლზომიერი მფლობელობის საკითხი, რაც კომისიის კომპეტენციას სცილდებოდა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლზე, რომლის მიხედვითაც 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. იმავე კანონის 4¹ მუხლის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ხსენებული კანონის 3.4 მუხლით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. საქართველოს კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

აღნიშნული კანონის საფუძველზე გამოცემული 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 უფლებამოსილებებს.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ „წესი“ შეიცავს მისი გამოყენების მიზნებისათვის გარკვეულ ტერმინთა განმარტებას. 2.1 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით „მიწის ნაკვეთი“ განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტად განიხილება – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. 2.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) განმარტებულია, როგორც ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის (1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათების თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერის, მებაღის წიგნაკის, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სიის, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტის, მიწის ნაკვეთის გეგმის, სასამართლოს აქტის ან სხვა დოკუმენტის...) საფუძველზე წარმოეშვა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით **„თვითნებურად დაკავებული მიწად“** განიხილება 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... და რომელიც საკუთრების უფლების ალიარების მოთხოვნის მომენცისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (მე-2 მუხლის „გ“ ქვ.პ). **მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა** განმარტებულია, როგორც – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (**აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული**) ან მის გარეშე, რომელზედაც (**მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე**) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოემვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა (მე-2 მუხლის „ა“ ქვ.პ). „დაინტერესებულ პირს“ კი წარმოადგენს ფიზიკური პირი..., რომელიც მართლზომიერად 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)... და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება... (მე-2 მუხლის „ე“ ქვ.პ).

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ ოზურგეთში მცხოვრებ გ----- ი----ს ძე დ-----ს ჩოხატაურის მთავარ არქიტექტორთან ზ.ბ-----თან შეთანხმებით 1----1991 წელს მიეცა N7--- პროექტი, რომელიც დამოწმებულია პრეფექტურის, არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილების შტამპით, ბახმაროში, ოთხ ოთახიანი სააგარაკო სახლის მშენებლობისთვის, საერთო ფართობით -122,0 მ².

გ----- დ-----ს განმარტებით ზემოაღნიშნული პროექტის გაცემის შემდეგ ბახმაროში, უ-----ის ქუჩა N---ში მას მიეზომა 122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი სახლის ასაშენებლად, სადაც განათავსა რკინა-ბეტონის რიგელები, ხოლო სახლის აშენება იმ დროს ქვეყანაში შექმნილი მდგომარეობის გამო ვერ მოახერხა. საქმეში არსებულ ფოტომასალზე აღბეჭდილია სადავო მიწის ნაკვეთი, სადაც ჩანს ბეტონის სვეტები.

დადგენილია, რომ გ----- დ-----მ 0----2017 წელს N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ჩოხატაურის რაიონის კურორტ ბახმაროში, უ-----ის ქუჩის N---ში მდებარე 122. 0 კვ.მ. მიწაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----2017 წლის N4----- მიმართვით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას გადაეგზავნა გ----- დ-----ს მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ჩოხატაური, კურორტი ბახმარო, უ-----ის ქუჩა N--.

ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის 2017 წლის 1-----ის N-- სხდომის ოქმიდან ამონაწერით ირკვევა, რომ გ----- დ-----ს უარი ეთქვა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბახმაროში უ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 122.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების ალიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის დათვალიერებისას

ასალიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობდა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), რაც საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით განსაზღვრულ აუცილებელ პირობას წარმოადგენს. წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, გ----- დ----- 0----2017 წელს N8----- განაცხადებით უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით (1-ლი მუხ.). კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა. 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად. „დ“ ქვეპუნქტით, **სპორადული რეგისტრაცია ნიშნავს** სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად. ხსენებული კანონის მიხედვით, **საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირია – პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა** (3.1 მუხ. „თ“ ქვეპ.), ხოლო **მართლზომიერი მფლობელია ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა** (3.1 მუხ. „ი“ ქვეპ.). კანონის 3.1 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტი განმარტავს **„საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას** და ასეთად განიხილავს – **ადმინისტრაციული ხელშეკრულებას (მიღება-ჩაბარების აქტს ან სხვა დოკუმენტს),** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესულ აქტს, გარიგებას ან **სხვა სამართლებრივ აქტს**, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო 3.1 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტი **„მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის“** ცნებას განმარტავს და ასეთად განიხილავს – **1994 წლამდე**

უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას, საკომლო წიგნიდან ამონაწერს, მეზაღის წიგნაკს, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილ და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებულ მიწების განაწილების სიას თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიას (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემულ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტს ან მიწის ნაკვეთის გეგმას, სასამართლოს აქტს ან სხვა დოკუმენტს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

ხსენებული კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე (7.1 მუხ.). კანონის 9.1 მუხლის მიხედვით, 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 კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. კანონის მე-16 მუხლი ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებებს, მათ შორის, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, **ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის**

ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა (16.1 მუხ. „ა“ ქვეპ).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი (რომელიც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლის საფუძველზე გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში) მოითხოვს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილება ემყარებოდეს საქმის მასალებს და შეიცავდეს მათი სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოტანილ თანმიმდევრულ დასკვნებს (მუხ. 105, 249). აღნიშნული, უწინარეს ყოვლისა, გულისხმობს საქმის ვითარებისა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას საქმეში არსებული ადეკვატურად ამსახველი მტკიცებულებების საფუძველზე.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 12.1 მუხლის მიხედვით, ნებისმიერ პირს აქვს უფლება მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული იმ საკითხის გადასაწყვეტად, რომელიც უშუალოდ და პირდაპირ ეხება პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 12.2 მუხლის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განიხილოს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შეტანილი განცხადება და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. მითითებული ნორმა ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის არამხოლოდ განხილვას (რასაც ხშირ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ფორმალური ხასიათი აქვს) არამედ ავალდებულებს შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებას, რაც გულისხმობს კანონის მართებული განმარტებით, დაინტერესებული პირის, უფლებების უზრუნველყოფას (კანონიერი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში – განმცხადებლისათვის მოთხოვნილი უფლების მინიჭებას ან განმცხადებლის მოთხოვნის უარყოფას, ასევე კანონის სწორი განმარტების შედეგად, დასაბუთებულ უარს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე).

განსახილველ შემთხვევაში კომისიის უარყოფითი გადაწყვეტილება დასაბუთებულია იმით რომ ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობდა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), რაც საკუთრების უფლების აღიარებისთვის კანონით განსაზღვრულ აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა. წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

რაიონულმა სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დაადგინოს მოსარჩელე მხარის მიერ სასამართლოში საქმის წარმართვის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, - რამდენადაც სარჩელის შეტანა ხდება დარღვეული უფლების აღსადგენად. ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მოქმედები პრინციპები იძლევა საშუალებას სასამართლომ საკუთარი ინიციატივით გამოარკვიოს მხარის რა უფლება დაირღვა და რა პროცესუალური გზითა თუ საშუალებით არის შესაძლებელი ამ უფლების დაცვა, – მოსარჩელის კანონიერი უფლება დარღვეულია მიწის თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარებაზე კომისიის უარით თუ საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ მიღებული უფლების რეგისტრაციაზე უარი შესახებ გადაწყვეტილებებით. ამასთან, მხარეს შესაბამისი საპროცესო მექანიზმების გამოყენებით უნდა მიეთითოს რომ დავის საგანს უნდა წარმოადგენდეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც კონკრეტული იურიდიული შედეგის გამომწვევია და არა ინფორმაციული ხასიათის მატარებელი წერილები ან/და მიმართვები.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის

28¹ მუხლზე და განმარტავს, რომ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა არ არის შეზღუდული მოთხოვნის ფორმულირებით და შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მოსამართლე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას – მიზანშეწონილი და შესაძლებელია თუ არა სარჩელის ტრანსფორმირება, რაც მოთხოვნის არა გაზრდად, არამედ დაზუსტებად მიიჩნევა. აღნიშნული ნორმის ფარგლებში, ასევე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მოქმედი სამართლებრივი დახმარების (სზაკ-ის 85-ე მუხლი) პრინციპზე დაყრდნობით, სასამართლო უფლებამოსილია მიუთითოს მხარეს იმ პროცესუალურ ხარვეზებზე, რაც დაშვებულია სარჩელის აღძვრის პროცესში სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებისას, - სასამართლო უფლებამოსილია დაეხმაროს მხარეს დააზუსტოს სასარჩელო მოთხოვნა და მოპასუხედ მიუთითოს ის ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის უკანონო ქმედებამ ან/და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა აქტმა შელახა მისი კანონიერი უფლება და ინტერესი.

საპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო, მიუხედავად მისი აქტიური როლისა, უფლებამოსილი არ არის, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ უარადღება უნდა გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათისა და სარჩელის ტრანსფორმირების შესაძლებლობისა, სასამართლოები შეზღუდული არიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე და მე-3 მუხლების მოქმედებით, რომელთა მიხედვითაც, მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ დავის საგანს და სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. მაშინ როდესაც მხარე პროცესუალურად სწორად ვერ აყალიბებს თავის მოთხოვნას პროცესის ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსამართლემ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების დასაცავად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. პროცესუალური უფლებები და მატერიალური მოთხოვნები არ უნდა იქნეს უარყოფილი, იმის გამო რომ სასარჩელო მოთხოვნა ვერ იქნა ჩამოყალიბებული, შესაბამისად, მოსამართლეს შეუძლია ხელი შეუწყოს მოთხოვნის ტრანსფორმირებას.

სარჩელის არასწორი ფორმულირების შემთხვევაში მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესი ვერ იქნება მიღწეული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი, შესაბამისად, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ვერ იქნება აღსრულებული. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებლობა კი არღვევს პირის როგორც ეროვნული კანონმდებლობით, ასევე ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით გარანტირებული საქმის სამართლიანი განხილვის უფლებას. სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ეს უფლება არარეალური იქნებოდა თუ მაღალი ხელშემკვრელი მხარის ეროვნული სამართლებრივი სისტემა შესაძლებელს გახდიდა, ძალაში შესული საბოლოო გადაწყვეტილება ერთი მხარის საზიანოდ არაქმედითი დარჩენილიყო. კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს (*IZA Ltd and Makrakhidze v. Georgia*, §42; *Burdov v. Russia*, §34;).

პალატა მიუთითებს, რომ მართლმსაჯულება უნდა პასუხობდეს სამართლიანობის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფდეს უფლებებში ეფექტურ აღდგენას. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ პირის შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ რაიონული სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი პროცესუალური დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. რაიონულმა სასამართლომ არ გამოიყენა ის შესაძლებლობები და მექანიზმები, რასაც მას კანონმდებლობა ანიჭებს. იგი ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და დავის საგანი არსებითი განხილვის გარეშე დატოვა. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილების დაუცველობის პირობებში დაუსაბუთებელია რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, ამასთან, იგნორირებულია დავის საგანი და მოსარჩელის ინტერესი, საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობის თაობაზე. „კომისიის“ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

6.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. იმავე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 385-ე, 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენლი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ნათუნა ხომერიკი
მოსამართლე