



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23 ივლისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქობულეთის მუნიციპალიტეტში
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მესამე პირი - ლ---- ო-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28
სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 11 აპრილს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელით
მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე, ქობულეთის
მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიისა და მესამე პირის - ლ---- ო-----ის მიმართ და მოითხოვა
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიის კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის №- გადაწყვეტილების, 2008 წლის
16 ოქტომბრის №- ოქმის №- გადაწყვეტილებისა და კომისიის მიერ ლ---- ო-----ზე
2015 წლის 1 სექტემბერს გაცემული №1---- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად
ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2015 წლის 1 სექტემბერს ლ--- ო-----ის სახელზე გაიცა №1---- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის საფუძველზეც, მას საკუთრებაში გადაეცა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ც-----ში მდებარე 4 525 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე 9 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, კომისიის გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და №1---- საკუთრების მოწმობა არის უკანონო, რამდენადაც, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ ადგილზე ჩატარებული მოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ 4525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მხოლოდ უმცირეს ნაწილზე, 9 კვ.მ. ფართზე, დგას ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი 2 მეტრი სიმაღლის დროებითი ნაგებობა, რომელიც მიწასთან მყარად არ არის დაკავშირებული და დამაგრებულია საკუთარი წონით. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კი, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე სავალდებულოა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ე.ი. 2007 წლის 27 ივლისამდე იყოს განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მხოლოდ დროებითი ნაგებობა და შესაბამისად, ლ--- ო-----ის მოთხოვნა, მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

2018 წლის 12 მარტს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №4----- წერილით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და გარდა ლ--- ო-----ის მიმართ გაცემული საკუთრების მოწმობის კანონიერების შესწავლისა, მოითხოვა სადავო ადმინისტრაციული აქტის წარმოების მასალების გადაცემა.

19.03.2018 წლის №1----- წერილით, კომისიამ სააგენტოს წარუდგინა ლ--- ო-----ის სახელზე გაცემული №1---- საკუთრების უფლების მოწმობის მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალები, რომლითაც დგინდება, რომ მას შემდეგ, რაც ლ--- ო-----ემ 2012 წლის 29 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა აღიარების კომისიას და მოითხოვა კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილების საფუძველზე საკუთრების მოწმობის გაცემა, კომისიის მიერ დამატებითი მოკვლევისა და შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ლ--- ო-----ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი არ დადასტურდა, მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოღობილი ფიქსირებული საზღვრით, ტერიტორია იყო დაუმუშავებელი და დაფარული სარეველა მცენარეებით (რასაც მოწმობს 2013 წლის 22 მარტის დათვალიერების აქტიც), რის საფუძველზეც კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის №- გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 16 ოქტომბრის №--

ოქმის №-- გადაწყვეტილება.

შემდგომში, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ივნისის №ბს-99-97 განჩინების საფუძველზე, კომისიის მიერ ხელმოწერულ იქნა აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით ფაქტობრივი გარემოებები შესწავლილი, თუმცა კომისიამ სრულიად დაუსაბუთებლად, მიზანშეწონილად მიიჩნია 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ლ--- ო--- -----ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა წარმოადგენს უკანონო გადაწყვეტილებას, რადგანაც არ დგინდება ლ--- ო-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, მხოლოდ მაშინ შეიძლება ჩაითვალოს ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულად, თუკი იგი მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეა, სხვა შემთხვევაში სავალდებულოა, დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური შენობა-ნაგებობის არსებობა. განსახილველ შემთხვევაში, ლ--- ო-----ეს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე არ ჰქონია საკუთრების ანდა მართლობიერი მფლობელობის უფლება. შესაბამისად, მის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადასტურებლად და ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის სავალდებულო პირობა იყო, მასზე საცხოვრებელი სახლის ანდა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობის არსებობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია შენობის ცნება, რომლის მიხედვითაც, შენობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა, ხოლო ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დროებითი შენობა ესაა - 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. ლ--- ო-----ის საკუთრებად აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია სწორედ ასეთი დროებითი შენობა. კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური შენობა-ნაგებობის არარსებობა, საქართველოს საერთო სასამართლოების პრაქტიკითაც განხილულია, როგორც უპირობო საფუძველი, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმისა. უკანონო საკუთრების უფლების მოწმობა, გაცემული ლ--- ო-----ის სახელზე, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს სახელმწიფოს კანონიერ უფლებას და ინტერესს, ვინაიდან სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი უკანონოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან.

მოპასუხემ, ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირმა, ლ---- ო-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე მხარე შეგნებულად არ ახსენებდა და არ მიუთითებდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის 3-42/13 გადაწყვეტილებაზე, რომელიც ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ დატოვებული იქნა ძალაში. ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სასამართლომ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც არსებითია. მოსარჩელე გულდასმით რომ გაცნობოდა გადაწყვეტილებას, ამ სარჩელს არ აღძრავდა. ამასთან, ამ გადაწყვეტილებამ რევიზირება გაიარა ზემდგომ სასამართლო ინსტანციებში და შესაბამისად, მასში ეჭვის შეტანის საფუძველიც არ არსებობს. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ცალსახად დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება, რომ ლ---- ო-----ის ოჯახი ორმოცდაათიანი წლებიდან ფლობს ამ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მისმა ბაბუამ მიიღო რკინიგზაში მუშაობის დროს და ამავე ნაკვეთზე მას ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი ხიმინჯოვანი საფუძველით, ხოლო მიწის ნაკვეთზე მრავალი კულტურული ნარგავი ჰქონდა გაშენებული, მათ შორის სხვადასხვა ჯიშის ხეხილი. ამასთან, მოსარჩელის წარმომადგენელი ადგილზე რომ მისულიყო, ნახავდა მისასვლელ გზასაც, რომელიც მთავრდება ო-----ეების ოჯახთან.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და მესამე პირის - ლ---- ო-----ის მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 აპრილის №3-185/2018წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმად, ლ---- ო-----ეს (პ/ნ 6-----) აეკრძალა საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, მის საკუთრებაში რიცხული, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ც-----ში მდებარე, 4525.00 კვ.მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 2-----) გასხვისება, დავაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2008 წლის ოქტომბერში ლ---- ო-----ემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოთხოვნით, საქართველოს პრეზიდენტის №525 ბრძანებულების საფუძველზე მისი საკუთრების უფლება ეღიარებინა თვითნებურად დაკავებულ, სოფელ ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით ლ--- ო-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 11 მარტის №- საოქმო გადაწყვეტილებით დაწყებული იქნა ადმინისტრაციული წარმოება რიგ მოქალაქეებზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და სხვადასხვა საკითხების გახილვის შესახებ. მათ შორის, დაწყებული იქნა წარმოება სოფელ ც-----ში მდებარე 4526 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ლ--- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის შესახებ და საოქმო გადაწყვეტილებით დადგინდა ადგილზე გასვლით შესწავლილიყო და ხელმეორედ განხილულიყო ეს საკითხი, თუმცა ლ--- ო-----ის მიმართ კომისიას რაიმე გადაწყვეტილება არ მიუღია, არც ამ საოქმო გადაწყვეტილებით და არც - შემდგომ.

2012 წლის 29 ოქტომბერს ლ--- ო-----ემ №ო-0----- განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ამავე კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილების საფუძველზე მისთვის საკუთრების მოწმობის გაცემა.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის №- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სოფელ ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილება, იმ საფუძველით, რომ კომისიამ, 2008 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღების დროს, დაარღვია გადაწყვეტილების მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რომ არ მომხდარა ლ--- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის სრულყოფილი შესწავლა, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც კომისიის გადაწყვეტილებით მოხდა ლ--- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარება, არ იყო შემოღობილი ფიქსირებული საზღვრით, ტერიტორია იყო დაუმუშავებელი და დაფარული სარეველა მცენარეებით, შესაბამისად, არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

ლ--- ო-----ემ 2013 წლის 28 იანვარს სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის №- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ლ--- ო-----ის ნაწილში და მოპასუხის მიერ ახალი აქტის გამოცემა, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის საფუძველზე, სოფელ ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ლ--- ო-----ის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით (საქმე №3-42/13) ლ--- ო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა

ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის №- გადაწყვეტილება ლ---- ო-----ის ნაწილში და კომისიას დაევალა, გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილების) გამოცემა ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №- გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვის საკითხთან დაკავშირებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ივნისის განჩინებით (საქმე ბს 99-97 (კ14) ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა.

კომისიის მიერ ხელმეორედ იქნა ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა პირის (ლ---- ო-----ის) ფაქტობრივი მფლობელობა. არსებული მდგომარეობის შეფასების და გამოკვლევის შედეგად, კომისიამ 2015 წლის 3 ივლისს მიიღო №- ოქმის №- გადაწყვეტილება, რომლითაც მიზანშეწონილად ჩათვალია, ძალაში დაეტოვებინა 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №- გადაწყვეტილება და კანონით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის შემდეგ, გაცემული იქნა №1---- საკუთრების უფლების მოწმობა, სოფელ ც-----ში მდებარე, 4 525 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 9 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, ხოლო საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ლ---- ო-----ის საკუთრებად (საკადასტრო კოდი: 2-----).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად 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 პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით 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 სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე

ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსალებს. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად (საკუთრების უფლების აღიარების დროს მოქმედი რედაქცია), მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე 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 მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილებით ლ--- ო-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, თვითნებური დაკავების საფუძვლით აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება სოფელ ც-----ში მდებარე, 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად (სადავო აქტის მიღების დროს მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის, ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2009 წლის 11 მარტის №- საოქმო გადაწყვეტილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რიგ მოქალაქეებზე, მათ შორის ლ---- ო-----ზე, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადასინჯვის მიზნით და მხოლოდ, 2012 წლის 28 დეკემბერს იქნა მიღებული №-- ოქმის №- გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სოფელ ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილება, იმ საფუძველით, რომ კომისიამ 2008 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღების დროს არ მოახდინა საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის სრულყოფილი შესწავლა. კერძოდ, კომისიამ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი დაკავება, რამდენადაც, მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც კომისიის გადაწყვეტილებით მოხდა ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარება, არ იყო შემოღობილი ფიქსირებული საზღვრით, ტერიტორია იყო დაუმუშავებელი და დაფარული სარეველა მცენარეებით. თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული სხვა რომელიმე გარემოება, კომისიას 2012 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით საეჭვო, ან სადავო არ გაუჩნდია.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო თავის სარჩელს აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ ლ---- ო-----ეს არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი, კერძოდ, 4 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, მხოლოდ 9 კვ.მ.-ზეა განთავსებული ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, დროებითი შენობა-ნაგებობა (და არა კაპიტალური ნაგებობა), 2 მეტრი სიმაღლით, რომელიც მიწასთან მყარად არ არის დაკავშირებული, არამედ დაკავშირებულია საკუთარი წონით, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კი, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე სავალდებულოა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ე.ი. 2007 წლის 27 ივლისამდე იყოს განთავსებული არა დროებითი, არამედ კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). მოსარჩელე მხარის პოზიციის მიხედვით, რამდენადაც სადავო მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ დროებითი ნაგებობაა განთავსებული, შესაბამისად, ლ---- ო-----ის მოთხოვნა. მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ სოფელ ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- საოქმო გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედი რედაქციით, თვითნებურად დაკავებული მიწის განმარტებაში არ იყო მოცემული სავალდებულო პირობად, მიწაზე შენობა-ნაგებობის არსებობა. ასეთი დანაწესი კანონში 2008 წლის 5 დეკემბერს შეტანილი ცვლილებით იქნა განსაზღვრული, რომლის შემდეგაც, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტება როგორც, „ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“.

ამდენად, იმისათვის, რომ კომისიას ლ---- ო-----ე 2008 წლის 16 ოქტომბერს მიეჩნია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად, არ იყო საჭირო მას მიწის ნაკვეთზე ჰქონოდა რაიმე სახის შენობა-ნაგებობა, როგორც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, დროებითი ან კაპიტალური. ლ---- ო-----ემ 2008 წლის ოქტომბერში საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებასთან ერთად წარუდგინა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომლითაც შესაძლებელი იყო კონკრეტული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, ნახაზის ელექტრონული ვერსია, ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები, რასაც ითვალისწინებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ თავისივე გადაწყვეტილების გადასინჯვა საჭიროდ გახადა მხოლოდ ერთი საფუძვლით. მიიჩნია რა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების დროს სრულყოფილად არ იყო შესწავლილი მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ დაკავებასთან დაკავშირებული გარემოებები და საეჭვოდ ჩათვალა ლ---- ო-----ის მიერ ნაკვეთის ფაქტობრივი მფლობელობა. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებაში (საქმე №--42/13) მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, რომ შესაბამისი მტკიცებულებებით არ იყო გამოყარებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მტკიცება, რაც 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის N4 გადაწყვეტილებაში იყო მოყვანილი, რომ სოფელ ც-----

ში მდებარე 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების დროისათვის თითქოს არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, და კომისიას ამ ფაქტის გამოსაკვლევად საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ ჰქონდა შესწავლილი და გაანალიზებული (6.9. პუნქტი). ამიტომ, სასამართლო გადაწყვეტილებით მიჩნეული იქნა, რომ კომისიას ზუსტად უნდა დაედგინა, 2008 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღებისას საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ლ---- ო-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი ნიშნით, რაც განსაზღვრული იყო „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 შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, რომ ლ---- ო-----ე მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივად ფლობდა თუ არა, თვითნებური დაკავება თუ გამოიხატებოდა მის დამუშავებაში, გამოყენებასა და სარგებლობაში, ნაკვეთის შემოღობვაში და ა.შ. (6.10. პუნქტი).

აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თავიდან უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება და უნდა დაედგინა, მიწის ნაკვეთის სარგებლობის შესახებ ყველა ფაქტობრივი გარემოება. ამისათვის, კომისია ვალდებული იყო, შესაბამისი და საკმარისი მტკიცებულებების მოსაპოვებლად, საჭიროების შემთხვევაში მოეხდინა უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება და სხვა ქმედებების განხორციელება, რაც დაკავშირებული იყო უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადგენასთან ან ასეთი ფაქტის უარყოფასთან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხოლოდ ამ გარემოების სრულყოფილი გამოკვლევისა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე უნდა მიეღო კომისიას შესაბამისი გადაწყვეტილება, ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერების გადამოწმებისას (6.11. პუნქტი).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია, გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ივნისის განჩინებით (საქმე ბს 99-97 (კ14) ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმე №3-42/13) კანონიერ ძალაში შევიდა და სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ხელმოწერედ იქნა ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება, სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით. ადგილზე გასვლით, ყველა

ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივი ანალიზით, ასევე, ადმინისტრაციული წარმოების მასალების საფუძველზე კომისიამ დადგენილად ჩათვალა, რომ მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა, ლ--- ო-----ის ფაქტობრივი მფლობელობა. ფაქტობრივი გარემოებების და არსებული მდგომარეობის შეფასების და გამოკვლევის შედეგად, კომისიის მიერ მიზანშეწონილად ჩაითვალა ძალაში დაეტოვებინა 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- გადაწყვეტილება, როგორც კანონშესაბამისი აქტი და კანონით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის შემდეგ, ლ--- ო-----ზე გაეცა №1--- საკუთრების უფლების მოწმობა, სოფელ ც-----ში მდებარე, 4525 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული გარემოება რომ ლ--- ო-----ის საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა არ არის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განმარტებული შენობა-ნაგებობის შინაარსის შესაბამისი, ვერ გახდება კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის №- გადაწყვეტილების უკანონოდ შეფასებისა და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგანაც ეს აქტი გამოცემული იყო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მითითებული, კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევის შედეგად, რაც არ გულისხმობდა საკუთრების უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკითხის გამოკვლევას იმ კუთხით, რამდენად აკმაყოფილებდა ის, საკუთრების უფლების აღიარების კრიტერიუმს. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ეს პოზიცია შესაძლებელია შეეხებოდეს მხოლოდ, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილების კანონიერებას, რომლითაც აღიარებულ იქნა ლ--- ო-----ის საკუთრების უფლება, რაც კომისიის მიერ სადავო არ გამხდარა 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის №- გადაწყვეტილების მიღების დროს და შესაბამისად, კომისიას არც 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის №- გადაწყვეტილების გამოცემის წინ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განუხილავს და უმსჯელია მასაზე.

სასამართლო ამასთან განმარტავს, სადავო მიწაზე დროებითი ნაგებობის არსებობა დადასტურებულიც რომ იყოს, ეს ფაქტი ვერანაირად იმოქმედებდა კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასებაზე, რამდენადაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი კომისიის ამ გადაწყვეტილების მიღების დროს მიწის ნაკვეთზე თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების აღიარებისათვის, შენობის არსებობას საჭირო პირობად არ მიიჩნევდა.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში არ დადგენილა სადავო აქტის, კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის №- გადაწყვეტილების კანონწინააღმდეგობა, თუმცა ამის მიუხედავად, სასამართლო განმარტავს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №-

ოქმის №- გადაწყვეტილება, 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილებასთან ერთად არის აღმჭურველი შინაარსის სამართლებრივი აქტი, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით გასაჩივრებული აქტი დაინტერესებულ მხარეს - ლ---- ო-----ეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის „კანონიერების პრინციპი“, რომელიც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას. ამ მნიშვნელოვან პრინციპს უპირისპირდება კანონმდებლის მიერ აღიარებული „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპი“. ორივე პრინციპი კონსტიტუციური რანგისაა და გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან. ამდენად, შეუძლებელია ცალსახად პრობლემის გადაწყვეტა. ადმინისტრაციული წარმოებისა და ადმინისტრაციული სასამართალწარმოების ამოცანაა კონკრეტული პრობლემის გადაწყვეტისას მოახდინონ ამ ორი პრინციპის შეპირისპირება და თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი - „კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის“ გამოყენების შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ, შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში. კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა.

სასამართლომ განმარტა, რომ დოქტრინა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესახებ მოიცავს ორ ასპექტს. კერძოდ, თუ რა შემთხვევაშია აქტი კანონიერი ან უკანონო და მეორეს მხრივ, თუ რა სამართლებრივ შედეგებს იწვევს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლწინააღმდეგობა. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი, ანუ არ არსებობს კანონიერი ნდობა, თუ: ა) მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება (მაგ., არასწორი მონაცემების ან ყალბი დოკუმენტების წარმოდგენა თუ მოტყუება); ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლ---- ო-----ის მხრიდან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში სრულყოფილად იყო წარდგენილი შესაბამისი დოკუმენტები და მტკიცებულებები, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის და მას კომისიისათვის რაიმე სახის არასწორი ინფორმაცია არ მიუწოდებია, ამაზე არც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს. შესაბამისად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ მისი კანონიერი ნდობა უნდა შეფასდეს, როგორც დაცვის ღირსი, საკუთრების უფლების მაძიებელმა პირმა შეასრულა ყველა სავალდებულო პროცედურული მოვალეობა, რომლის არსებობის პირობებში შესაძლებელი იყო აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, ხოლო ის გარემოება, რომ ლ---- ო---

-----ის საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა არ არის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განმარტებული შენობა-ნაგებობის შინაარსის შესაბამისი, საერთოდ არ უკავშირდება აღმჭურველი აქტების კანონიერებას. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილება და 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის №- გადაწყვეტილება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით არის გამოცემული და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა 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. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი მიიჩნია უსაფუძვლოდ, რადგან გასაჩივრებული სადავო ადმინისტრაციული აქტი მიღებული

იყო კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შესაბამეობდა მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილება არის უკანონო და დაუსაბუთებელი შემდეგ გარემოებათა გამო:

სარჩელით სადავოა ლ---- ო-----ის მიერ ქობულეთში, სოფელ ც-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 4525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვინაიდან აღნიშნული ლ---- ო-----ის მიერ აღიარების კომისიაში წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების საფუძველზე არ დგინდებოდა.

სასამართლოს არ შეუფასებია აღიარების კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტები რამდენად ადასტურებდა დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, იმ პირობებში, როდესაც მოქმედი კანონმდებლობითა და დადგენილი პრაქტიკით საჭირო იყო იმ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში წარდგენა, რაც მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს უდავოდ დაადასტურებდა.

საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოქმედი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენდა - ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი, რაც ლ---- ო-----ის მიერ აღიარების კომისიაში წარდგენილი არ ყოფილა. შესაბამისად, ამ დოკუმენტების არარსებობის პირობებში, აღიარების კომისია მოკლებული იყო შესაძლებლობას დაედგინა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, ვინაიდან 2015 წელს იქნა მიღებული

გადაწყვეტილება ლ---- ო-----ისათვის საკუთრების მოწმობის გაცემის თაობაზე, აღიარების კომისია ვალდებული იყო იყო ემსჯელა ლ---- ო-----ისათვის საკუთრების მოწმობის გაცემის საფუძვლებზე 2015 წელს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ მომენტისთვის მოქმედი რედაქციით "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 წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე, ე.ი 2007 წლის 27 ივლისამდე, ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, 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. აღნიშნული ნორმის ანალიზის საფუძველზე დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, მხოლოდ მაშინ შეიძლება ჩაითვალოს ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად, თუკი იგი მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეა, სხვა შემთხვევაში სავალდებულოა, დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური შენობა-ნაგებობის არსებობა.

განსახილველ შემთხვევაში კი, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მხოლოდ დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომელიც საკუთრების უფლებით აღიარებას არ ექვემდებარება. 4525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან მხოლოდ 9 კვ.მ-ზე, 2 მეტრი სიმაღლის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი დროებითი ნაგებობა (და არა კაპიტალური ნაგებობა), რომელიც მიწასთან მყარად არ არის დაკავშირებული, არამედ დაკავშირებულია საკუთარი წონით. შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის არარსებობის საფუძვლით ადმინისტრაციული აქტების უკანონობაზე სააგენტოს მოსაზრება კვლავ უცვლელი რჩება (რაც დეტალურადაა აღწერილი სარჩელის სამართლებრივ დასაბუთებაში).

უკანონო საკუთრების უფლების მოწმობა, გაცემული ლ---- ო-----ის სახელზე, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს სახელმწიფოს კანონიერ უფლებას და ინტერესს, ვინაიდან სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი უკანონოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან.

აპელანტის მითითებით, ვინაიდან ლ---- ო-----ის მოთხოვნა, მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები არის ბათილი და სასამართლოს უნდა მიეღოს გადაწყვეტილება სააგენტოს სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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 ნაწილის თანახმად, 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“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის

ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

უდავოა, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ **2008 წლის 16 ოქტომბრის №--** ოქმის N19 გადაწყვეტილებით **ლ--** **ო-----**-ის მოთხოვნა დააკმაყოფილა და მიიღო გადაწყვეტილება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ **ც-----**ში მდებარე 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მისი, როგორც მიწის ნაკვეთის თვითნებური დამკავებლის, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების მიზანს წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ხსენებული კანონის (27/06/2008 - 23/10/2008 პერიოდში მოქმედი რედაქციით) მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, „თვითნებურად დაკავებული მიწა“ განმარტებული იყო როგორც - ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ იყო განკარგული. ხსენებულ კანონში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად (2008 წლის 23 ოქტომბრის №386-III კანონით, რომელიც გამოქვეყნდა სსმ, 29, 04/11/2008წ) 2008 წლის 19 ნოემბრიდან კანონი თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად განიხილავს - ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2009 წლის 11 მარტის №- საოქმო გადაწყვეტილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რიგ მოქალაქეებზე, მათ შორის ლ---- ო-----ზე, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადასინჯვის მიზნით და მხოლოდ, 2012 წლის 28 დეკემბერს მიიღო №-- ოქმის N4 გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად სცნო სოფელ ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილება, იმ საფუძვლით, რომ 2008 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღების დროს კომისიამ არ მოახდინა საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის სრულყოფილი შესწავლა. კერძოდ, კომისიამ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი დაკავება, რამდენადაც, მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოღობილი ფიქსირებული საზღვრით, ტერიტორია იყო დაუმუშავებელი და დაფარული სარეველა მცენარეებით. კომისიას აღნიშნული გადაწყვეტილებით არ დაუდგენია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში არ ყოფილა წარდგენილი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. N525 ბრძანებულებით სავალდებულო რომელიმე დოკუმენტი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო თავის სარჩელს აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ ლ---- ო-----ეს არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი, კერძოდ, 4 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, მხოლოდ 9 კვ.მ.-ზეა განთავსებული ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, დროებითი შენობა-ნაგებობა (და არა კაპიტალური ნაგებობა), 2 მეტრი სიმაღლით, რომელიც მიწასთან არა მყარად, არამედ საკუთარი წონით არის დაკავშირებული, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კი, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე სავალდებულოა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ე.ი. 2007 წლის 27 ივლისამდე იყოს განთავსებული არა დროებითი, არამედ კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). ე.ი. მოსარჩელე მხარის პოზიციით, რამდენადაც სადავო მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ დროებითი ნაგებობაა განთავსებული, _ ლ---- ო-----ის მოთხოვნა მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია რომ მოსარჩელე მხარის ამგვარი მოსაზრება სრულიად დასაბუთებულად უარჰყო პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმ მსჯელობით, რომ სოფელ ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედი რედაქციით თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის არსებობა არ იყო სავალდებულო პირობა და, რომ კანონი თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად განიხილავდა როგორც შენობა-ნაგებობით დაკავებულ, ისე მის გარეშე (შენობისაგან თავისუფალ) მიწის ნაკვეთს. ამდენად, იმისათვის, რომ კომისიას ლ---- ო-----ე მიეჩნია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად, 2008 წლის 16 ოქტომბერს არ იყო საჭირო მას მიწის ნაკვეთზე ჰქონოდა რაიმე სახის შენობა-ნაგებობა, _ დროებითი, ან კაპიტალური.

ლ---- ო-----ემ 2008 წლის ოქტომბერში საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებასთან ერთად წარუდგინა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომლითაც შესაძლებელი იყო კონკრეტული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, ნახაზის ელექტრონული ვერსია, ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები, რასაც ითვალისწინებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება, ხოლო კომისიამ 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილებით ლ---- ო-----ის მოთხოვნა დააკმაყოფილა და მიიღო გადაწყვეტილება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მისი, როგორც მიწის ნაკვეთის თვითნებური დამკავებლის, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილების გადასინჯვა გადაწყვეტილების მიმღებმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჭიროდ მიიჩნია მხოლოდ იმ საფუძვლით, რომ კვლავ შეესწავლა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად დაუფლებისა და მისი სარგებლობის ფაქტი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით (საქმე №3-42/13) მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, რომ შესაბამისი მტკიცებულებებით არ იყო გამოყარებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მტკიცება, რაც 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის №- გადაწყვეტილებაში იყო მოყვანილი, რომ სოფელ ც-----ში მდებარე 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების დროისათვის თითქოს არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და კომისიას ამ ფაქტის გამოსაკვლევად საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ ჰქონდა შესწავლილი და გაანალიზებული (გადაწყვეტილების 6.9. პუნქტი). სასამართლო გადაწყვეტილებით კომისიას მიეთითა ზუსტად დაედგინა, 2008 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღებისას საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ლ---- ო-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, იმ ფაქტობრივი და

სამართლებრივი ნიშნით, რაც განსაზღვრული იყო „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 შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, რომ ლ--- ო-----ე მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივად ფლობდა თუ არა, თვითნებური დაკავება რამდენად გამოიხატებოდა მის დამუშავებაში, გამოყენებასა და სარგებლობაში, ნაკვეთის შემოღობვაში და ა.შ. (გადაწყვეტილების 6.10. პუნქტი). სასამართლოს მითითებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თავიდან უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება და დაედგინა, მიწის ნაკვეთის სარგებლობის შესახებ ყველა ფაქტობრივი გარემოება. ამისათვის, კომისია ვალდებული იყო, შესაბამისი და საკმარისი მტკიცებულებების მოსაპოვებლად, საჭიროების შემთხვევაში მოეხდინა უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება და განეხორციელებინა სხვა საჭირო ქმედებები, რაც დაკავშირებული იყო უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადგენასთან ან ასეთი ფაქტის უარყოფასთან. მხოლოდ ამ გარემოების სრულყოფილი გამოკვლევისა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე უნდა მიეღო კომისიას შესაბამისი გადაწყვეტილება, ლ--- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერების გადამოწმებისას (გადაწყვეტილების 6.11. პუნქტი).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ივნისის განჩინებით (საქმე ბს 99-97 (კ14) ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმე №3-42/13) კანონიერ ძალაში შევიდა და სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ხელახლა ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება, სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით. ადგილზე გასვლით, ყველა ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივი ანალიზით, ასევე, ადმინისტრაციული წარმოების მასალების საფუძველზე კომისიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა, ლ--- ო-----ის ფაქტობრივი მფლობელობა. ფაქტობრივი გარემოებების და არსებული მდგომარეობის შეფასების და გამოკვლევის შედეგად, კომისიამ მიზანშეწონილად ჩათვალა ძალაში დაეტოვებინა 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილება, როგორც კანონშესაბამისი აქტი და კანონით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის შემდეგ, ლ--- ო-----ეზე გაეცა №1--- საკუთრების უფლების მოწმობა, სოფელ ც-----ში მდებარე, 4 525 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე.

აპელანტის (მოსარჩელე) მიერ მითითებული გარემოება, რომ ლ--- ო-----ის საკუთრებად აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა არ არის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განმარტებული შენობა-ნაგებობის შინაარსის შესაბამისი, არ ადასტურებს კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის №- გადაწყვეტილების უკანონობას და არ ქმნის მისი ბათილად ცნობის საფუძველს,

რადგანაც ეს აქტი გამოცემული იყო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მითითებული, კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევის შედეგად, რაც არ გულისხმობდა მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მდებარეობის საკითხის გამოკვლევას, რამდენადაც, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საოქმო გადაწყვეტილების მიღებისას (2008 წლის ოქტომბერი) მიწაზე შენობა-ნაგებობის არსებობა კანონით სავალდებულო არ იყო და ამ მიმართებით აქტის (კომისიის გადაწყვეტილების) კანონიერება ეჭვქვეშ თვით კომისიას არ დაუყენებია, როცა 2009 წლის მარტში დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რიგ მოქალაქეებზე, მათ შორის ლ--- ო----- ეზე, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადასინჯვის მიზნით. ამდენად, გასაზიარებელია საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა, რომ სადავო მიწაზე დროებითი ნაგებობის არსებობა დადასტურებულიც რომ იყოს, ის გავლენას ვერ მოახდენდა კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასებაზე, რამდენადაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი კომისიის ამ გადაწყვეტილების მიღების დროს მიწის ნაკვეთზე თვითნებური დაკავების საფუძვლით საკუთრების აღიარებისათვის, შენობის არსებობას საჭირო პირობად არ მიიჩნევდა.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში არ დადგენილა სადავო აქტის, კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის №- გადაწყვეტილების კანონშესაბამობა, რაც სრულიად მართებულიად შეაფასა საქალაქო სასამართლომ. შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულიად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტი, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით,

დაადგინა

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე