

საქმე №010-10017001889883
საქმე №3/ბ-141-19წ.



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

10 ი---სი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე: მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი: ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი _ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების
აღიარების კომისია

წარმომადგენელი _ ბ-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ ლ-----ე

წარმომადგენელი _ ჯ-----ი

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
წლის 16 ნ-----ის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ნ----
---ის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 19 აპრილს ლ-----ემ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო
სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების
უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიმართ, რომლითაც
მოითხოვა საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017
წლის 04----- გადაწყვეტილებისა და 2017 წლის 07 მ-----ის №1--

განკარგულების ბათილად ცნობა, ლ-----ის ნაწილში. მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა კომისიის დავალდებულება გამოეცა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, ქ. ბათუმში, გ-----ს ქუჩა №3--ში მდებარე, 12 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ლ-----ე გასული საუკუნის 90-იანი წლებიდან, დღემდე უწყვეტად ფლობდა და სარგებლობდა, ყოფილი კ-----ის სახელმწიფო მეურნეობის კუთვნილ, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, სართო ფართობით 12615 კვ.მ. ამავე მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია, ლ-----ის ოჯახის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, სადაც ცხოვრობს ოჯახთან ერთად. მიწის ნაკვეთის ნაწილი არის საძოვარი, ხოლო ნაწილზე დარგულია სხვადასხვა ნარგავები და არის ასევე, სახნავი მიწაც, რომელზედაც იგი თესავს ერთწლიან კულტურებს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საქართველოში საბჭოთა ხელისუფლების დამყარებამდე წარმოდგენდა ლ-----ის წინაპრების საკუთრებას, ამიტომ საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, იგი ოჯახთან ერთად ისევ დაეუფლა ამ მიწის ნაკვეთს და დღემდე უწყვეტად ფლობს მას. მოსარჩელემ (ლ-----ემ) განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა, მის მფლობელობაში არსებულ, დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა, კომისიამ 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილებით, უარი უთხრა ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ნ-----ის გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი:

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილება, ლ-----ის ნაწილში;
- მოქალაქე ლ-----ისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 07 მ-----ის №1-- განკარგულება;

ამავე გადაწყვეტილებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ლ-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, გ----- -ას ქუჩის №3-- ის მიმდებარე 12615 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ლ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება, ქ. ბათუმში, გ-----ს ქუჩა №3--ში მიმდებარე, 12 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ, საცხოვრებელ სახლზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 07 ო-----ის №2---- წერილობით შუამდგომლობით ლ-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, კომპეტენციის მიხედვით განსახილველად გადაეგზავნა, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილებით ლ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ ის არ შეესაბამებოდა სივრცით ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიას. კომისიის მიერ საკითხის განხილვისას მხედველობაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 06 ი-----სის №9 დადგენილებით დამტკიცებული საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკა, რომლის არეალშიც კომისიის აზრით ხვდება ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. კომისიის 2017 წლის 07 მ-----ის №1-- განკარგულებით, საოქმო გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით მიჩნეული იქნა, რომ ლ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ი-----სის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს და უარი ეთქვა ქ. ბათუმში, გ-----ს ქუჩა №3--ის მიმდებარე, 12 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში არის მოქცეული, ორი დამოუკიდებელი საკადასტრო ერთეული,

მიწის ნაკვეთები, 2018 კვ.მ. (ს/კ. 05.3-0-0-3) და 2227 კვ.მ. ფართით, (ს/კ. 05.3-0-03-), რომლებზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, თუმცა ეს გარემოება ლ-----ის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძვლად კომისიას არ გამოუყენებია.

ლ-----ემ 2017 წლის 19 აპრილს სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა კომისიის კომისიის 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილების (ლ-----ის ნაწილში) და 2017 წლის 7 მ-----ის №1-- განკარგულების ბათილად ცნობა.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის პოზიციას, რომ კომისიის მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საკითხი, ქ. ბათუმში, გ-----ს ქუჩა №3--ის მიმდებარე, 12 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაბამისობის შესახებ, სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან, საკრებულოს 2016 წლის 06 ი-----სის №9 დადგენილებით დამტკიცებული, საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკის გათვალისწინებით.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, კერძოდ, ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ხვდება, საკრებულოს 2016 წლის 06 ი-----სის №9 დადგენილებით დამტკიცებული საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკის არეალში, თუმცა იმის შესახებ არაფერია მითითებული, რა გარემოებები გამოიკვლია კომისიამ და რა ფაქტებს დაეყრდნო ამ საკითხის შესწავლისას, რომელი კონკრეტული პროექტით იხელმძღვანელა და რომელი გზის მშენებლობაა დაგეგმილი, აღნიშნულ არეალში.

სასამართლოს მოთხოვნის შემდეგ, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სასამართლოს სხდომაზე ვერ წარმოადგინა შესაბამისი წესით მიღებული და დამტკიცებული კონკრეტული პროექტი, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე გზის და ქუჩების ქსელის შესახებ, რომელშიც საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ხვდება, რამდენადაც ასეთი დოკუმენტი, თვით მოპასუხის განმარტებითაც, არ არსებობს.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა ლ-----ე, მდებარეობს დაგეგმილი გზის მშენებლობის, ან ქუჩის ქსელის არეალში და საკუთრების უფლების აღიარება ამ მხრივ ეწინააღმდეგება სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და

მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ი--სის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლზე, რომლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

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

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ი--სის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან ნამდვილად მართლზომიერად ფლობდა, ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი. კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული მიწა, 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 (შენობანაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

დადგენილია, რომ ლ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება, ქ. ბათუმში, გ-----ს ქუჩა №3--ის მიმდებარედ, 12 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ, საცხოვრებელ სახლზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 08 ნ-----ის №3-----წერილით ლ-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, კომპეტენციის მიხედვით განსახილველად გადაეგზავნა, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

კომისიის 2017 წლის 04-----საოქმო გადაწყვეტილებით ლ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ ის არ შეესაბამებოდა სივრცით ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიას.

როგორც საოქმო გადაწყვეტილებაშია აღნიშნული, კომისიის მიერ საკითხის განხილვისას მხედველობაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 06 ი-----ის №9 დადგენილებით დამტკიცებული საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკა, რომლის არეალშიც ხვდებოდა ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კომისიამ მიიჩნია, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს 2016 წლის 28 ი-----ის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ იმ კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ზუსტად განსაზღვრა და გაანალიზება, რაც დაკავშირებული იყო ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან. კერძოდ, კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთზე ლ-----ის საკუთრების აღიარების უფლების გამომრიცხავი ისეთი გარემოება, როგორიცაა აღიარების კანონისმიერი შეზღუდვა, მიწის ნაკვეთზე განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმის მოქმედების საკითხი, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში არსებობდა თუ არა, შესაბამისი წესითა და სამართლებრივი აქტით დამტკიცებული გეგმა და პროექტი, კონკრეტულ ტერიტორიაზე გზის, ან ქუჩის ქსელის მშენებლობის შესახებ და ასეთის არსებობის შემთხვევაში უნდა მიეღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება, გ-----ს ქუჩა №3--ის მიმდებარე, 12 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ხომ არ ეწინააღმდეგებოდა ამ მხრივ, მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას. ამასთან, კომისიას უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა გზების, ან ქუჩების ქსელის განვითარების რაიონში ერთმნიშვნელოვნად არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავ პირობას, არამედ ეს არის კომისიის მიერ შესაფასებელი გარემოება, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვისას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საკუთრების აღიარების კომისიამ თავისი 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილებით ლ-----ის მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა, იმ საფუძველზე, რომ საკითხის განხილვისას მხედველობაში იქნა მიღებული

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 06 ი---სის №9 დადგენილებით დამტკიცებული საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკა, რომლის არეალშიც ხვდება ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი და საკუთრების უფლების აღიარება სწორედ ამ მხრივ ეწინააღმდეგებოდა სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული, თუ რა გარემოებები გამოიკვლია კომისიამ, რა ფაქტებს დაეყრდნო ამ საკითხის გამოკვლევისას და რის საფუძველზე გააკეთა დასკვნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარება ამ მხრივ ეწინააღმდეგება სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მითითებული, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 6 ი---სის №9 დადგენილებით ცვლილება იქნა შეტანილი „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ საკრებულოს 2009 წლის 2-----ის №4-1 დადგენილებაში და თანდართული (გრაფიკული) სახით დამტკიცდა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საინჟინრო ნაწილის ძირითადი გზებისა და ქუჩების, მათ შორის საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკა.

მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სასამართლოში წარადგინა აღნიშნული რუკა, აერო ფოტოს სახით, თუმცა ამ რუკით შეუძლებელია და ვერც თავად მოპასუხე მხარემ შეძლო იმ ტერიტორიის მითითება თვალსაჩინოდ, სადაც უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი და შესაბამისად, მისი მომცველი, დასაპროექტებელი გზა, ან ქუჩა მდებარეობს. ამასთან, დადგენილია, რომ ამ ზოგადი რუკის გარდა, კონკრეტული ტერიტორიების განაშენიანების შეთანხმებული გეგმა და პროექტი დღეისათვის არ არსებობს. დადგენილია ისიც, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ მიუღია სპეციალისტის, ან ექსპერტის განმ-----ება, ამ საკითხთან დაკავშირებით და ამგვარად, დაუსაბუთებელი რჩება კომისიის დასკვნა, რომ ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ხვდება საკრებულოს 2016 წლის 06 ი---სის №9 დადგენილებით დამტკიცებულ, საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკის არეალში და თუ ეს ნამდვილად ასეა, მოპასუხის მიერ არ არის დასაბუთებული, რატომ ეწინააღმდეგება მასზე საკუთრების უფლების აღიარება, მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

გარდა ამისა, თუნდაც არსებობდეს დამტკიცებული პროექტი ახალი გზის, ან

ქუჩის მშენებლობისათვის, ძნელი წარმოსადგენია, მან მთლიანად მოიცვას საკმაოდ დიდი ოდენობის მიწის ფართობი, რაც შეადგენს 12615 კვ.მ.-ს. კომისიას არ მოუთხოვია მოსარჩელისათვის, საკადასტრო ნახაზის კორექცია, ან შეცვლა და ისე ჩათვალა, რომ ფაქტობრივი არსებული მოცემულობები ერთმნიშვნელოვნად გამორიცხავდა საკუთრების უფლების აღიარებას, მოთხოვნილ ნაკვეთზე.

ამდენად, სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებული დასკვნა, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც ლ-----ის მიერ მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების აღიარება, ეწინააღმდეგება სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით.

აქვე, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში აღმოჩნდა მოქცეული, ორი დამოუკიდებელი საკადასტრო ერთეული, მიწის ნაკვეთები, 2018 კვ.მ. და 2227 კვ.მ. ფართობით, რომლებზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, თუმცა ეს გარემოება კომისიას სამართლებრივად არ შეუფასებია და არც ლ-----ის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძვლად გამოუყენებია კომისიას, რაც გადაწყვეტილების მიღებისას უმნიშვნელოვანეს სამართლებრივ გარემოებას წარმოადგენდა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას.

თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას.

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული

წარმოების დროს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომისიის 2017 წლის 04-----
--- საოქმო გადაწყვეტილება ამ მხრივ მოკლებულია დასაბუთებას, რამდენადაც
ის ემყარება ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც არ ყოფილა
სრულყოფილად გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული
წარმოების დროს, ამასთან, არ არის სხვა ისეთი გარემოებები გაანალიზებული,
რაც მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების
საკითხის გადასაწყვეტად.

სასამართლომ ერთმნიშვნელოვნად აღნიშნა, რომ კომისიას დასახელებული
გარემოების კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი ანალიზი უნდა
მოეხდინა და ისე უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე იქნა დასაბუთებული მის
მიერ გამოცემული აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია.
მოპასუხემ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ
შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის
გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, სწორედ ეს გარემოება გახდა აღიარებაზე
უარის საფუძველი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების
შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15
სექტემბერის №525 ბრძანებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საკუთრების
უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმანორციელებელი
მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით
დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს
მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება.

ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოიპოვოს დამატებითი
მტკიცებულებანი, მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების
დათვალიერება, გამოითხოვოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან
შესაბამისი ინფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტის დასკვნები.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა
ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია
ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ
დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ
კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან,
რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი
გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული, თუ რატომ მიიჩნია კომისიამ, რომ ლ-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე და ამასთან, მხოლოდ ერთი საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მოსარჩელე მოითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას, შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობების გამო წინააღმდეგებაში მოდის სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მას ევალებოდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 3--ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას სწორედ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილების და ამავე კომისიის 2017 წლის 7 მ-----ის №1-- განკარგულების ბათილად ცნობა წარმოადგენს. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04----- საოქმო გადაწყვეტილება და ამავე კომისიის 2017 წლის 07 მ-----ის №1-- განკარგულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების პირველი მუხლის მიხედვით ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დარღვევით იყო მიღებული, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის კანონიერი უფლებისა და ინტერესის დარღვევა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა ეცნო, 2017 წლის 04-----
- საოქმო გადაწყვეტილება ლ-----ის ნაწილში და ამავე კომისიის 2017 წლის 7 მ-----ის №1-- განკარგულება და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილება) გამოცემა, ლ-----ის მოთხოვნაზე, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ნ-----ის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ლ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით დადგინდა, რომ ლ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ი-----ის №376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 პრიმა მუხლის მე-2 პუნქტის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ი-----ის №376 დადგენილების მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, გათვალისწინებული უნდა იქნას მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-

ტერიტორიული დეგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. აპელანტი მხარის მიერ საკითხის განხილვისას მხედველობაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 06 ი---სის №9 დადგენილებით დამტკიცებული საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკა, რომლის არეალში ხვდება ლ-----ის მიერ მოთხოვნილი საკუთრებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, აპელანტმა მხარემ (აღიარების კომისიამ) მიიჩნია, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა არ შეესაბამებოდა სივრცით ტერიტორიული დეგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას. ამასთან, როგორც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილით ირკვევა უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი გადაფარვაშია ორ რეგისტრირებულ საკუთრებასთან საკადასტრო კოდებით: 05.3-0-03-; 05.3-0-0-3. გადაფარვაში მყოფი მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებაში.

ამდენად აპელანტი მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს უნდა მიეცა შესაბამისი შეფასება. აღნიშნულის შემთხვევაში კი განმცხადებელი ვერ ჩაითვლებოდა საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ნ-----ის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ნ-----ის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე:

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

მითითებული კანონის პირველი და მეორე მუხლების და ამავე კანონის რეალიზების მიზნით გამოცემული საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის” პირველი მუხლის თანახმად, აღნიშნული ნორმატიული აქტები არეგულირებს და განსაზღვრავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლების აღიარების წესებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ი---სის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან ნამდვილად მართლზომიერად ფლობდა, ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით (მართლზომიერი მფლობელობა) გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული სამართლებრივი აქტების კონკრეტულ ურთიერთობაზე გასავრცელებლად სავალდებულო პირობას წარმოადგენს

საკუთრების უფლებით ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდეს სახელმწიფოს საკუთრებას და საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდებოდა მისი თვითნებურად ფლობის ფაქტი, ამასთან, იგი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2017 წლის 04-----
----- საოქმო გადაწყვეტილებით ლ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ **ის არ შეესაბამებოდა სივრცით ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიას.**

კომისიის მიერ საკითხის განხილვისას მხედველობაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 06 ი---სის №9 დადგენილებით დამტკიცებული საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკა, რომლის არეალშიც ხვდებოდა ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი.

კომისიამ მიიჩნია, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს 2016 წლის 28 ი---სის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს.

პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოკლებულია დასაბუთებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არა პირიქით.

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 06 იანვარს -სის №9 დადგენილებით ცვლილება იქნა შეტანილი „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ საკრებულოს 2009 წლის 2-----ის №4-1 დადგენილებაში და თანდართული (გრაფიკული) სახით დამტკიცდა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საინჟინრო ნაწილის ძირითადი გზებისა და ქუჩების, მათ შორის საპროექტო გზებისა და ქუჩების ქსელის ახალი რუკა.

მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქალაქო სასამართლოში წარადგინა რუკა, აერო ფოტოს სახით, თუმცა რუკით შეუძლებელი იყო და ვერც თავად მოპასუხე მხარემ შეძლო იმ ტერიტორიის მითითება თვალსაჩინოდ, სადაც უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი და შესაბამისად, მისი მომცველი, დასაპროექტებელი გზა, ან ქუჩა მდებარეობს.

ამასთან, დადგენილია, რომ ამ ზოგადი რუკის გარდა, კონკრეტული ტერიტორიების განაშენიანების შეთანხმებული გეგმა და პროექტი დღეისათვის არ არსებობს.

საქმეში დაცული მასალით ირკვევა ისიც, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ მიუღია სპეციალისტის, ან ექსპერტის განმარტება, ამ საკითხთან დაკავშირებით.

ასევე „კომისიას“ არ მოუთხოვია მოსარჩელისათვის, საკადასტრო ნახაზის კორექცია, ან შეცვლა და ისე ჩათვალია, რომ ფაქტობრივი არსებული მოცემულობები ერთმნიშვნელოვნად გამორიცხავდა საკუთრების უფლების აღიარებას, მოთხოვნილ ნაკვეთზე. ამდენად, სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებული დასკვნა, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც ლ-----ის მიერ მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების აღიარება, ეწინააღმდეგება სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით. აქვე, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში აღმოჩნდა მოქცეული, ორი დამოუკიდებელი საკადასტრო ერთეული, მიწის ნაკვეთები, 2018 კვ.მ. და 2227 კვ.მ. ფართობით, რომლებზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, თუმცა ეს გარემოება კომისიას სამართლებრივად არ შეუფასებია და არც ლ-----ის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძვლად გამოუყენებია კომისიას, რაც გადაწყვეტილების მიღებისას უმნიშვნელოვანეს სამართლებრივ გარემოებას წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე აპელანტი მხარის მიერ წარმოდგენილ იქნა ორთოფოტოები. დანართი N2-ზე ყვითელი ხაზებით აღნიშნულია საპროექტო ხაზებისა და ქუჩების ქსელური რუკა, სადაც

სავარაუდოდ უნდა გავიდეხ გზები. აპელანტის წარმომადგენლის განმარტებით ყვითელი ხაზების მიხედვით იკვეთება აბესლამიძის საცხოვრებელი სახლი (იხ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმით და ორთოფოტოთი).

ამ მიმართებით სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო საკითხის განხილვის ამ ეტაპზე, ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სამომავლოდ ლ-----ის სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და საცხოვრებელი სახლის განთავსების ადგილზე შესაძლოა გავიდეხ ქუჩა, ან სხვა საინჟინრო კომუნიკაცია, არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს. ეს გარემოება მომავალში შესაძლოა გახდეს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დასარეგულირებელი საკითხი. ანუ ასეთი საჭიროების დადგომის შემთხვევაში მხარეთა ურთიერთობა დარეგულირდება სხვა საკანონმდებლო და სამართლებრივი ნორმებით.

ამასთან, ლ-----ის განმარტებით ის თანახმაა ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის კორექტირებაზე, თუმცა აღიარების კომისიას აღნიშნულზე არც კი უმსჯელია და ისე უთხრა უარი.

ამდენად პალატას ისევე როგორც საქალაქო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთზე ლ-----ის საკუთრების აღიარების უფლების გამომრიცხავი ისეთი გარემოება, როგორიცაა აღიარების კანონისმიერი შეზღუდვა, მიწის ნაკვეთზე განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმის მოქმედების საკითხი, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში არსებობდა თუ არა, შესაბამისი წესითა და სამართლებრივი აქტით დამტკიცებული გეგმა და პროექტი, კონკრეტულ ტერიტორიაზე გზის, ან ქუჩის ქსელის მშენებლობის შესახებ და ასეთის არსებობის შემთხვევაში უნდა მიეღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება, გ-----ს ქუჩა №3--ის მიმდებარე, 12 615 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ხომ არ ეწინააღმდეგებოდა ამ მხრივ, მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას. ამასთან, კომისიას უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა გზების, ან ქუჩების ქსელის განვითარების რაიონში ერთმნიშვნელოვნად არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავ პირობას, არამედ ეს არის კომისიის მიერ შესაფასებელი გარემოება, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვისას.

საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე, რაც მართებულად შეაფასა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ობიექტურად უნდა შეაფასოს მხარის მიერ განცხადებით მოთხოვილი საკითხის საფუძვლიანობის დასადასტურებლად წარდგენილი ყველა დოკუმენტი და სათანადოობის, საკმარისობის, პრიორიტეტულობის და საბოლოო ჯამში გაზიარების თვალსაზრისით განსაზღვროს მათი მტკიცებულებითი მნიშვნელობა, ანუ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს ადამიანის ძირითადი უფლებები, მათ შორის საკუთრების უფლება.

ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის, და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს ფაქტობრივად არ მოუხდენია საკითხის მართებულად გადაწყვეტისათვის განმსაზღვრელი გარემოებების დადგენა, სახეზეა აქტის გამოცემა ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ კომისიამ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქმის გარემოებათა სრულყოფილი ანალიზის საფუძველზე, ზუსტად უნდა დაადგინოს საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებული მიწის

სტატუსის განმსაზღვრელი ის კრიტერიუმები, რაც რეგლამენტირებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დრო, ამ კანონთან მიმართებით და მოთხოვნის შესაბამისობა, ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ გარემოებასთან, მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან დაკავშირებით, რის შესაბამისადაც უნდა იქნას მიღებული გადაწყვეტილება, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე.

შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები იყო არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები სასამართლოს მიერ სადავო საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღების თვალსაზრისით ვერ იქნებოდა მიჩნეული უტყუარად, რაც განსაზღვრული საკითხის კომისიის დისკრეციულ უფლებამოსილებად მიკუთვნების გათვალისწინებითაც იძლეოდა მოცემულ დავაზე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 3--ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების შესაძლებლობას, რაც მართებულად შეაფასა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ნ-----ის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ნ-----ის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე

მეშველიანი

მურთაზ