

საქმე №820310018002352854

საქმე №3/ზ-78-19წ.



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

17 ივლისი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი
ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე: მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი: **ეკატერინე სილაგაძე**

აპელანტი - ფ-----ე

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მერიის
საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ხ-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ხელვაჩაურის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის
08 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ფ-----ის სარჩელის
დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 15 მარტს ფ-----ემ სარჩელით მიმართა ხელვაჩაურის
რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მერიის
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა
ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომის 2018 წლის 0-----
-- N1 ოქმი და მის საფუძველზე გამოცემული 2018 წლის 0-----ის N63

განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე მოითხოვა კომისიის დავალდებულება დაიწყოს ადმინისტრაციული წარმოება, ფ-----ის განცხადებაზე, გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებები და შესაბამისი სამართლებრივი პროცედურების ჩატარების შედეგად მიიღოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და გამოსცეს შესაბამისი ახალი ადმინისტრაციული აქტი.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ფ-----ე ცხოვრობს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ში, სადაც საკუთრებაში გააჩნია მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განლაგებულია საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე ნაგებობები. მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული აქვს 2-91 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც არსებული კანონმდებლობის თანახმად ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტს თხოვა საკუთრების უფლების აღიარება, რაზედაც სრულიად უკანონოდ ეთქვა უარი. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისია თავის უარის თქმის განკარგულებაში მიუთითებს, რომ ვინაიდან „სარქივო ცნობით მართლზომიერ მფლობელობაში აქვს 4971 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, დღეის მდგომარეობით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის 2009 წლის მდგომარეობით თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში შეეძლო N1-- საკუთრების უფლების მოწმობით გაცემული და 2017 წლის 1-----ის N4----- განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ერთად აღიარება. კომისიამ მიიჩნია, რომ 2009 წლის მდგომარეობით მას 2017 წლის 1-----ის N4----- განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ ჰქონდა თვითნებურად დაკავებული. მითითებულ მიწის ნაკვეთს ფლობდა და ამუშავებდა 1998 წლიდან, დღემდე ამუშავებს და სარგებლობს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთით დანიშნულებისამებრ, თესავს და მოყავს ერთ წლიანი კულტურები.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მოპასუხე აღიარების კომისიამ ისე მიიღო გასაჩივრებული განკარგულება, რომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს სათანადოდ არ შეისწავლა განცხადებაში მითითებული გარემოებები და არ გაითვალისწინა მოწმეთა განმარტებები, რომლებიც ცალსახად ადასტურებენ, რომ სადაოდ გამხდარ მიწის ნაკვეთს თვითნებურად ფლობს და სარგებლობს 1998 წლიდან დღემდე. ხოლო აღიარების კომისიამ მიიღო კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება, რის გამოც თავისი უფლებების დასაცავად მიმართა სასამართლოს.

მოპასუხე ხელვაჩაურის 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

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ფ-----ის სარჩელი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოს ხელვაჩაურის არქივის 2017 წლის 30 ნოემბრის NO----- ცნობის მიხედვით, ხელვაჩაურის რაიონის მაჭახლის თემის საკრებულოს სოფელ ს-----ის 2001-2006 წლების საკომლო წიგნით დასტურდება, რომ ფ-----ის კომლს ერიცხება მიწის ფართობი 0.50 ჰა. და საცხოვრებელი სახლი 80 კვ. მეტრი ფართის ოდენობით.

ხელვაჩაურის რაიონული არქივის 2007 წლის 0----- N1---- საარქივო ცნობის, საფუძველზე ფ-----ეს საჯარო რეესტრში 2017 წლის 06 ივლისიდან საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ს-----ში მდებარე 4800 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 103 კვ. მეტრი შენობა - ნაგებობა.

2009 წლის 24 ივნისს ფ-----ემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება სოფელ ს-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 4971 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. განცხადებას თან ერთვოდა ფ-----ის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, ალექსანდრე ქონდარიძის, სულეიმან გორგაძისა და გურამ ქონდარიძის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 0-----ის N2- საოქმო გადაწყვეტილებით აღიარებული იქნა ფ-----ის საკუთრების უფლება სოფელ ს-----ში მდებარე 4971 კვ.მ. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რის საფუძველზეც, 2009 წლის 14 დეკემბერს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ფ-----ეზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N1----, სოფელ ს-----ში მდებარე 4971 კვ.მ. სასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული საკუთრების უფლების საფუძველზე 2012 წლის 06 სექტემბერს საჯარო რეესტრში ფ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა 4974 კვ მეტრი მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაური, სოფ. ს-----ი, საკადასტრო კოდი 22.3-.01.0---

2017 წლის 27 სექტემბერს ფ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სოფელ ს-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 2-91 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. განცხადებას დაურთო ფრიდონ შერფადის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ.კერსით.

2017 წლის 10 ოქტომბერს ფ-----ის მასალები საჯარო რეესტრდან საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0----- N1 საოქმო გადაწყვეტილებითა და 2018 წლის 0-----ის №6- განკარგულებით ფ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძვლით, რომ საარქივო ცნობის მიხედვით მას მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნდა 4971 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, ხოლო 2009 წელს საკუთრების უფლება უღიარდა სოფელ ს-----ში მდებარე 4971 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და ამ დროისათვის არ მოუთხოვია 2-91 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთის აღიარება. კომისიამ მიიჩნია, რომ ფ-----ეს არ ჰქონდა აღნიშნული ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებული. აქვე მიეთითა, რომ განცხადების დაკმაყოფილება აღიარების თაობაზე არ შეესაბამებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-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 კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს

იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №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 მომენტისათვის ნამდვილად 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-2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად **კანონის მიზანია** მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში **არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.**

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ 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 უფლება-მოვალეობებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კომისია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, გადაწყვეტილებას იღებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - განკარგულებით. კომისიის გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის სხდომაზე.

„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 მიწად ითვლება, ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც

საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტი სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია - ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

რაიონული სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმანათლებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტების წარდგენა არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ფ-----ეს მართლზომიერ მფლობელობაში ერიცხებოდა მიწის ფართობი 0.50 ჰა. და საცხოვრებელი სახლი 80 კვ. მეტრი ფართის ოდენობით. 2009 წლის 24 ივნისს მან განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება სოფელ ს-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 4971 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 0-----ის N2- საოქმო გადაწყვეტილებით აღიარებული იქნა ფ-----ის საკუთრების უფლება სოფელ ს-----ში მდებარე 4971 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რის საფუძველზეც, 2009 წლის 14 დეკემბერს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ფ-----ეზე გაიცა N1--- საკუთრების უფლების მოწმობა. აღნიშნული საკუთრების უფლების საფუძველზე 2012 წლის 06 სექტემბერს საჯარო რეესტრში ფ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა 4974 კვ მეტრი მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაური, სოფ. ს-----ი, ს/კ-ით 22.3-01.0--, ანუ ფ-----ეს საკუთრების უფლებით ერთხელ უკვე უღიარდა 4971 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი თვითნებური დაკავების საფუძველით.

2017 წლის 27 სექტემბერს ფ-----ემ განცხადებით კვლავ მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სოფელ ს-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 2-91 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

კომისიის 2018 წლის 0----- N1 საოქმო გადაწყვეტილებითა და 2018 წლის 0-----ის №6- განკარგულებით ფ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ საარქივო ცნობის მიხედვით მას მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნდა 4971 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, ხოლო 2009 წელს საკუთრების უფლება უღიარდა სოფელ ს-----ში მდებარე 4971 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და ამ დროისათვის არ მოუთხოვია აღიარება 2-91 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე, კომისიამ მიიჩნია, რომ ფ-----ეს არ ჰქონდა აღნიშნული ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებული. აქვე მიეთითა, რომ განცხადების დაკმაყოფილება აღიარების თაობაზე არ შეესაბამებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნას.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად **კანონის მიზანია** მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში **არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა**.

კანონის ამ ნორმის დანაწესის შესაბამისად, სახელმწიფოს მიერ **მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით** წარმოებული მიწის რეფორმის გატარების ერთ-ერთ ღონისძიებად იქნა წარმოდგენილი, სახელმწიფოს საკუთრებაში **არსებული მიწის ფონდის ათვისება** კონკრეტული წესის მიხედვით, იმ პირთა მიერ, ვინც წლების განმავლობაში ფაქტობრივად სარგებლობდა (მართლზომიერად, ან თვითნებურად) მიწის ნაკვეთით, გამოიყენებდა მას სათანადო დანიშნულებით, ხოლო სახელმწიფო ასეთი მოცემულობების არსებობის შემთხვევაში გამოხატავს თავის დამოკიდებულებას და ასეთ პირებს უქმნის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების სამართლებრივ საფუძველს.

ამასთან, სახელმწიფოს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ამ საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელობას ანიჭებს პირის კეთილსინდისიერ დამოკიდებულებას, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების და საჭიროებისამებრ გამოყენების მხრივ, მიწის ნაკვეთით რეალურად სარგებლობასა და მისი საჭიროების ფაქტს.

როგორც აღინიშნა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია კონკრეტული საფუძვლები, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად არ არის საკმარისი მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ფაქტობრივი ფლობა და სარგებლობა.

თვითნებურად დაკავებულად რომ ჩაითვალოს მიწის ნაკვეთი, გარდა მისი ფაქტობრივი ფლობისა და სარგებლობისა, სავალდებულოა ორი კონკრეტული პირობათაგან ერთ-ერთი მათგანის არსებობა. კერძოდ, ამ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული უნდა იყოს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, და

მისი ფართობი ნაკლები უნდა იყოს საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში ფ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა არ მდებარეობს, რაც მხარეთა მიერ დადასტურებულია.

ამდენად, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულად ჩასათვლელად რჩება მეორე საფუძველი, ამ ნაკვეთის მომიჯნავეობა დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთთან.

დადგენილია და მხარეებიც ადასტურებენ, რომ ფ-----ეს 2009 წელს მოპოვებული საკუთრების უფლება თვითნებური დაკავების საფუძველით, მის საკუთრებასთან მომიჯნავე 4971 კვ.მ. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ თუ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის დანაწესი იმგვარად იქნება გაგებული, რომ შესაძლებელია მომიჯნავეობის საფუძველით ფაქტობრივად დაკავებულ არაერთ, სხვადასხვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება (არაერთჯერადი აღიარების გზით), „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნიდან გამომდინარე, ამ კანონითვე დადგენილი პრინციპი და მიდგომა დაირღვევა, რამდენადაც სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთების განკარგვა მოხდება არა მიწის ბაზრის განვითარების და მიწის ფონდის დანიშნულების მიხედვით გამოყენების ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, არამედ სტიქიურად, იმ პრინციპით, ვინც მოასწრო მიწის ნაკვეთების დაკავება.

ამასთან, რამოდენიმე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების ფართობი ერთობლიობაში უფრო მეტი იქნება, ვიდრე დაინტერესებული პირის საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთის ფართობი, რასაც ფ-----ის შემთხვევაში აქვს ადგილი.

ასევე შესაძლებელია, ასეთ შემთხვევაში პირმა ხელოვნურად მოახდინოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე უფრო დიდი ნაკვეთის გამიზნულად რამოდენიმე მცირე ნაკვეთებად დაყოფა და ცალ-ცალკე მოითხოვოს მათზე საკუთრების უფლების აღიარება, რაც კანონის მიზნიდან გამომდინარე, კანონის პრინციპის დარღვევა იქნებოდა.

სწორედ, ამის თავიდან არიდების მიზნით, კანონმდებელმა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დაადგინა შემდეგი რეგულაცია, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს მომიჯნავე, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და ამ წესის თანახმად, დაუშვებელია რამოდენიმე ნაკლები ფართის მქონე მიწის ნაკვეთებზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარება, მათი თვითნებური დაკავების საფუძვლით.

ამ წესის ერთ-ერთი მთავარი პრინციპი და მიდგომა იმაში მდგომარეობს, რომ იმ თვითნებური მიწის ნაკვეთის დამკავებლისათვის, რომელსაც კანონის ამოქმედებამდე ამ ნაკვეთზე გააჩნდა შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის ფართობის ოდენობის მხრივ შეზღუდვა არ არის დაწესებული, რამდენადაც შესაძლებელია, დამკავებელი იყოს უმიწო კომლი და მას სხვა მიწის ნაკვეთი არ გააჩნდეს.

იმ შემთხვევაში კი, როდესაც თვითნებური დაკავებით საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეობა (დაინტერესებული პირის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან), აუცილებლად იგულისხმება, რომ დაინტერესებულ პირს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის გარდა უკვე გააჩნია სხვა მიწის ნაკვეთიც, საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში და კანონის დანაწესით სწორედ ამის გამოც იზღუდება იგი, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობის ოდენობის მხრივ (საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით).

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ხელვაჩაურის მინიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სწორი სამართლებრივი შეფასება გააკეთა, როდესაც ფ-----ის განცხადების შესწავლის შედეგად მიიჩნია, რომ დაინტერესებულ პირს არ გააჩნდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი კონკრეტული საფუძვლები, როგორც მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს, მოეპოვებინა მასზე საკუთრების უფლება.

შესაბამისად, კომისიის 2018 წლის 0----- N1 საოქმო გადაწყვეტილებითა და 2018 წლის 0-----ის N6- განკარგულებით ფ-----ის განცხადება არ

დაკმაყოფილდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის I 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.

მოცემულ შემთხვევაში, კომისიამ საქმისათვის საჭირო და მნიშვნელოვანი კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის შედეგად მიიღო 2018 წლის 0----- N1 საოქმო გადაწყვეტილება და 2018 წლის 0-----ის N6-განკარგულება, ფ-----ის განცხადებაზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ, იმ საფუძველზე, რომ არ არსებობდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი პირობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლო მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც ისინი კანონის სრული შესაბამისობით იყო მიღებული. ამდენად მოსარჩელეს უარი უთხრა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ფ-----ემ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების აღიარების კომისიამ არ გამოიკვია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები რომელიც აუცილებელი იყო გასათვალისწინებელი გადაწყვეტილების მიღების დროს. აღიარების კომისია იკვლევს და კვლევის საფუძველზე იღებს გადაწყვეტილებებს.

აპელანტის განმარტებით მათ მიერ წარდგენილი იყო ყველა ის დოკუმენტაცია რაც უნდა გაეთვალისწინებინა კომისიას. წარდგენილი იყო მოწმეების ჩვენება (მეზობლების) რომლებიც ადასტურებენ, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფლობს და სარგებლობს ფრიდონ შერიფიძე და სხვა მეპატრონე ამ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია. აღიარების კომისია არც კი გამოვიდა ასაღიარებელ

ობიექტზე, არ გამოკითხა მეზობლები, არ შეისწავლა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა იყო თუ არა ნამდვილად მომიჯნავე ან კიდევ ფლობდა თუ არა ნამდვილად, უფრო მეტიც, გადაწყვეტილების მიღების დროს ფ-----ე არც კი მიიწვიეს სხდომაზე, რომ თავისი აზრი დაეფიქსირებინა და განემარტა თუ რატომ უნდა მომხდარიყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის აღიარება. ამდენად კომისიამ ისე, რომ არ გამოიკვლია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები ზერელედ მიიღო გადაწყვეტილება რაც საფუძველია გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის ბათილობისა.

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 ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 08 ნოემბრის 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 გაუმართაობის 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 ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 08 ნოემბრის 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 სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორი შეფასება მისცა მათ. პალატა აღნიშნავს, რომ რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სრულად დასაბუთებულია და იგი იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებმა გაიგონ, თუ რატომ არ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას „კომისიის“ მიერ გამოცემული, სარჩელით სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით.

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

მითითებული კანონის პირველი და მეორე მუხლების და ამავე კანონის რეალიზების მიზნით გამოცემული „წესის“ (**„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების**) პირველი მუხლის თანახმად, ის არეგულირებს და განსაზღვრავს სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებულ სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლების აღიარების წესებს.

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

„კანონის“ 4.1 მუხლით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

„კანონის“ 5^{1.3} მუხლით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

ფ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 2-91 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთს უფლების რეგისტრაცია, მისამართზე ხელვაჩაური, სოფ. ს-----ი. განცხადებასთან ერთად ფ-----ემ წარადგინა პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ევ.კერსიასთან ერთად.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 10 ოქტომბერს (N4-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ფ-----ის მიერ წარმოდგენილი და დამატებით რეესტრის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია განსახილველად გადაეგზავნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

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

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

არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

საქმეში დაცული მასალით ირკვევა, რომ ფ-----ეს მართლზომიერ მფლობელობაში ერიცხებოდა 0.50 ჰა. მიწის ნაკვეთი და 80 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლი.

2009 წლის 24 ივნისს ფ-----ემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება სოფელ ს-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 4971 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 0-----ის N2- საოქმო გადაწყვეტილებით აღიარებული იქნა ფ-----ის საკუთრების უფლება სოფელ ს-----ში მდებარე 4971 კვ.მ. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რის საფუძველზეც, 2009 წლის 14 დეკემბერს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ფ-----ეზე გაიცა N1---- საკუთრების უფლების მოწმობა. აღნიშნული საკუთრების უფლების საფუძველზე 2012 წლის 06 სექტემბერს საჯარო რეესტრში ფ-----ის საკუთრებად ხელვაჩაურის, სოფელ ს-----იში დარეგისტრირდა 4974 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, ს/კ-ით 22.3-.01.0---

ამდენად დადგენილია და მხარეებიც ადასტურებენ, რომ ფ-----ეს 2009 წელს მოპოვებული საკუთრების უფლება თვითნებური დაკავების საფუძველით, მის საკუთრებასთან მომიჯნავე 4971 კვ.მ. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 27 სექტემბერს ფ-----ემ განცხადებით კვლავ მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სოფელ ს-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 2-91 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

კომისიის 2018 წლის 0----- N1 საოქმო გადაწყვეტილებითა და 2018 წლის 0-----ის №6- განკარგულებით ფ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ საარქივო ცნობის მიხედვით მას მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნდა 4971 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, ხოლო 2009 წელს საკუთრების უფლება უღიარდა სოფელ ს-----ში მდებარე 4971 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და ამ დროისათვის არ მოუთხოვია აღიარება 2-91 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე, კომისიამ მიიჩნია, რომ ფ-----ეს არ ჰქონდა აღნიშნული ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებული. აქვე მიეთითა, რომ განცხადების დაკმაყოფილება აღიარების თაობაზე არ შეესაბამებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს

კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ თუ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის დანაწესი იმგვარად იქნება გაგებული, რომ შესაძლებელია მომიჯნავეობის საფუძვლით ფაქტობრივად დაკავებულ არაერთ, სხვადასხვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება (არაერთჯერადი აღიარების გზით), „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნიდან გამომდინარე, ამ კანონითვე დადგენილი პრინციპი და მიდგომა დაირღვევა, რამდენადაც სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთების განკარგვა მოხდება არა მიწის ბაზრის განვითარების და მიწის ფონდის დანიშნულების მიხედვით გამოყენების ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, არამედ სტიქიურად, იმ პრინციპით, ვინც მოასწრო მიწის ნაკვეთების დაკავება.

ამასთან, სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმის თაონაზე, რომ რამოდენიმე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების ფართობი ერთობლიობაში უფრო მეტი იქნება, ვიდრე დაინტერესებული პირის საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთის ფართობი, რასაც ფ-----ის შემთხვევაში აქვს ადგილი.

ასევე შესაძლებელია, ასეთ შემთხვევაში პირმა ხელოვნურად მოახდინოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე უფრო დიდი ნაკვეთის გამიზნულად რამოდენიმე მცირე ნაკვეთებად დაყოფა და ცალ-ცალკე მოითხოვოს მათზე საკუთრების უფლების აღიარება, რაც კანონის მიზნიდან გამომდინარე, კანონის პრინციპის დარღვევა იქნებოდა.

სწორედ, ამის თავიდან არიდების მიზნით, კანონმდებელმა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დაადგინა შემდეგი რეგულაცია, რომ **თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს მომიჯნავე, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და ამ წესის თანახმად, დაუშვებელია რამოდენიმე ნაკლები ფართის მქონე მიწის ნაკვეთებზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარება, მათი თვითნებური დაკავების საფუძვლით.**

ამ წესის ერთ-ერთი მთავარი პრინციპი და მიდგომა იმაში მდგომარეობს, რომ იმ თვითნებური მიწის ნაკვეთის დამკავებლისათვის, რომელსაც კანონის

ამოქმედებამდე ამ ნაკვეთზე გააჩნდა შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის ფართობის ოდენობის მხრივ შეზღუდვა არ არის დაწესებული, რამდენადაც შესაძლებელია, დამკავებელი იყოს უმიწო კომლი და მას სხვა მიწის ნაკვეთი არ გააჩნდეს.

იმ შემთხვევაში კი, როდესაც თვითნებური დაკავებით საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეობა (დაინტერესებული პირის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან), აუცილებლად იგულისხმება, რომ დაინტერესებულ პირს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის გარდა უკვე გააჩნია სხვა მიწის ნაკვეთიც, საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში და კანონის დანაწესით სწორედ ამის გამოც იზღუდება იგი, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობის ოდენობის მხრივ (საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით).

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, როგორც რაიონული, ისე სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ხელვაჩაურის მინიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სწორი სამართლებრივი შეფასება გააკეთა, როდესაც ფ-----ის განცხადების შესწავლის შედეგად მიიჩნია, რომ დაინტერესებულ პირს არ გააჩნდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი კონკრეტული საფუძვლები, როგორც მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს, მოეპოვებინა მასზე საკუთრების უფლება.

ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონული 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 ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ ფ-----ის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი არ უბრუნდება სააპელაციო საჩივარზე უარყოფის გამო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად.

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. ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
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:

მურთაზ მეშველიანი