

საქმე №120310017002189458
საქმე №3ზ/1406-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

20
თბილისი

ივნისი,

2019

წელი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი
სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი - ნოდარ გაგნიძე;

მოწინააღმდეგე მხარეები - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

მესამე პირი - რიტა შიმშადიანი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა

1.1. აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით, ნოდარ გაგნიძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.1. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2006 წლის 09 ოქტომბერს ნოდარ გაგნიძემ შეისყიდა გურამ გელაშვილისა და გიორგი ნოზაძისგან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით მდებარე ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩა 6- ში (ს.ფ. 26-29).

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით ნოდარ გაგნიძეს საკუთრებაში გადაეცა 216 კვმ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ბორჯომი საბარგოს ქ., რაზეც 2009 წლის 20 იანვარს გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N338 (სფ.173).

ნოდარ გაგნიძემ 2017 წლის 23 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების ბორჯომი საბარგოს N6-ში რეგისტრაცია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება (სფ.42-43).

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ახალციხის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ნოდარ გაგნიძემ და ითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი საკრებულოს თავჯდომარის 2013 წლის 01 მარტის №53 ბრძანება მოქ. რიტა შიმშადიანისათვის საკუთრებაში 44,80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის გადაცემის შესახებ მდებარე ქ. ბორჯომში თევდორე მღვდლის (ყოფილი საბარგოს ქუჩა) №4. ბათილად იქნეს ცნობილი მითითებული ბრძანების საფუძველზე ბ. ქურდაძის მიერ 2013 წლის 01 მარტს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №09 44,80 კვ.მ. ფართზე.

ამავე გადაწყვეტილებით ნოდარ გაგნიძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს

ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარის 2013 წლის 01 მარტის ბრძანება რიტა შიმშადიანისათვის 44.80 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართის გადაცემის თაობაზე, მდებარე ქ. ბორჯომი თევდორეს ქუჩა (ყოფილი საბარგოს ქუჩა) და საკუთრების უფლების მოწმობა №9 გაცემული 2013 წლის 01 მარტს. დაევალა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი რიტა შიმშადიანის მიმართ (ს.ფ 21-29);

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 2012 წლის 20 ნოემბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარეს განცხადებით მიმართა რიტა შიმშადიანმა და ითხოვა ყოფილი ტნტ-ის შენობის საკუთრებაში გადაცემა. 2013 წლის 01 მარტს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარის მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება №53, რომლის თანახმად რიტა შიმშადიანს საკუთრებაში გადაეცა 44.80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ. ბორჯომი თევდორე მღვდლის ქუჩა (ყოფილი საბარგოს ქუჩა). აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე გამოცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა №9, რომლის თანახმად რიტა შიმშადიანს საკუთრებაში გადაეცა 44.80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ. ბორჯომი თევდორე მღვდლის ქუჩა (ყოფილი საბარგოს ქუჩა). ბორჯომის რაიონში ტნტ-ის შენობა, სადაც დაახლოებით 20 წლის წინ განთავსებული იყო ბორჯომის ელდეპოს ხელმძღვანელობა არ ირიცხება ხაშურის სალოკომოტივო სამმართველოს ბალანსზე. 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნოდარ გაგნიძემ შეისყიდა გურამ გელაშვილისა და გიორგი ნოზაძისგან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით მდებარე ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩა 6-ში. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ საბარგოს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართით 994 კვ.მ. წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობა ერთსართულიანი 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით წარმოადგენს ნოდარ გაგნიძის საკუთრებას(ს.ფ 21-29).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 02 ოქტომბრის განჩინებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2014 წლის 30 იანვრის განჩინებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივარი

დაუშვებლად იქნა ცნობილი და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 02 ოქტომბრის განჩინება(სფ.79-81, 198-203).

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი N6) რ.შიმშადიანის განცხადება დაკმაყოფილდა და მის საკუთრებად აღიარებული იქნა ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება, რომელზეც გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N171, რის შემდეგაც რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში დარეგისტრირდა საბარგოს ქ. მდებარე 168 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა- ნაგებობა, საკადასტრო კოდით ზონა ბორჯომის 64, სექტორი ქ. ბორჯომი 23, კვარტალი 03, ნაკვეთი 584 (ს.ფ 36, 176);

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

რიტა შიმშადიანი სადავო უძრავ ქონებას ფლობს და ცხოვრობს 2003 წლიდან უწყვეტად (სფ.121-123).

2018 წლის 12 თებერვლის ადგილის დათვალიერების ოქმით დადგენილია, რომ სადაო ტერიტორიაზე განთავსებულია ერთ სართულიანი ქვის კაპიტალური შენობა, შენობის წინ ეზოს ტერიტორია შემოსაზღვრულია ფიცრული ღობით, ხოლო ეზოს ნაწილი შემოსაზღვრულია შენობის ნანგრევებით. რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში აღიარებული შენობის შესასვლელის პირდაპირ, ეზოში ასევე მდებარეობს ხის შენობა დამხმარე სათავსო, რომელიც მოქცეულია ერთ სახურავში და რიტა შიმშადიანის განმარტებით მისი აშენებულია. რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთიდან პატარა ხის კარებიდან გავდივართ სხვა მიწის ნაკვეთში, სადაც რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში აღიარებული შენობის მარჯვენა მხარეს მდებარეობს შენობის ნანგრევი, რომლის უკანა კედელი მიბჯენილია რიტა შიმშადიანის შენობა-ნაგებობას, რომელსაც წინ მხარეს კედელი არ გააჩნია, რომელსაც რიტა შიმშადიანის განმარტებით წინა მხარეს კედელი არ ჰქონდა, იყო მხოლოდ გადახურული, რომელიც უერთდებოდა რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში არსებულ შენობა - ნაგებობის სახურავს მისი მისვლის პერიოდისათვის, რომელიც მალევე ჩაინგრა, რამაც გამოიწვია რიტა შიმშადიანის სახურავის დაზიანება.

მოცემული შენობის ნანგრევს ნოდარ გაგნიძის განმარტებით, სანამ შეიძენდა შენობა- ნაგებობას ეხლა არსებული კედლის გარდა, ასევე გააჩნდა წინა კედელი დაახლოებით 50 წლის წინ. რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში არსებულ შენობას, ბატონი ნოდარ გაგნიძის საკუთრების მხარეს აქვს ორი სარკმელი, რომელიც არსებობდა თავიდანვე. 2003 წლის 18 აპრილიდან სადავო სახლში ცხოვრობს რიტა შიმშადიანი. აღნიშნული შენობის გაგრძელებაზე პირდაპირ და მარჯვენა მხარეს განლაგებული არის შენობა-

ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს ნოდარ გაგნიძის საკუთრებას. ნოდარ გაგნიძის მიერ შეძენილი იქნა ერთი შენობა-ნაგებობა 112,20 კვ.მ, მეორე შენობა-ნაგებობა 64,20 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის 216 კვ.მ არის ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში 2009 წლიდან, რომელიც აღიარებული იქნა აღიარების კომისიის მიერ. ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის და საკუთრების კომისიის მიერ აღიარებული რიტა შიმშადიანის საკუთრების მარცხენა, რკინიგზის ლიანდაგის მხარეს ბაკურიანის მიმართულებით მდებარეობის მიწის ნაკვეთი, რომელიც რკინიგზის ლიანდაგიდან შემოსაზღვრულია ბეტონის ღობით, ასევე შემოსაზღვრულია რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში აღიარებული მიწის ნაკვეთიდან ხის ღობით, ესაზღვრება ორივეს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებს.

ნოდარ გაგნიძემ შეიძინა სულ 176,40 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთი 216 კვ.მ აღიარებული იქნა მის საკუთრებაში, რომელიც არ მოიცავს შენობა-ნაგებობას და მიწის ფართს, რომელიც აღიარებული იქნა რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში.

ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არის ორი დამოუკიდებელი შენობა, რომელიც დგას ერთმანეთის გვერდით. ნოდარ გაგნიძის მიერ მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის შეძენამდე შენობა №1-ში განთავსებული იყო სამოქალაქო ნაგებობების დისტანცია (სადურგლო სახელოსნო), შენობა №2-ში ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებულში განთავსებული იყო სამოქალაქო ნაგებობების დისტანციის კანტორა, ნაწილში კი საწყობი. შემდგომ არის შენობა ნახევრად დანგრეული, რომელიც ამავე მდგომარეობაში იყო როდესაც შენობა-ნაგებობა შეიძინა ნოდარ გაგნიძემ.

რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა ე.წ. „ტნტ“-ს რკინიგზის დეპარტამენტის საკუთრებაში არსებულ შენობას, რომელშიც მხარეთა განმარტებით განთავსებული იყო ბორჯომის სალოკომოტივო დეპოს ადმინისტრაცია, რომელმაც შემდგომ იქვე ააშენა სხვა შენობა (სფ.121-123).

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 სექტემბრის N171 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე რიტა შიმშადიანს საკუთრებაში გადაეცა საბარგოს ქ.N6-ში 168 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით ზონა ბორჯომის 64, სექტორი ქ. ბორჯომი 23, კვარტალი 03, ნაკვეთი 584, და აღნიშნული უძრავი ქონება არ მოიცავს 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნოდარ გაგნიძის მიერ შესყიდულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობას 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების

ფართოთ მდებარე ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩა 6–ში და არც ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებული 216 კვმ. მიწის ნაკვეთს და არასოდეს იმყოფებოდა ნოდარ გაგნიძის მფლობელობაში და სადავო ქონებაზე ნოდარ გაგნიძეს არ გააჩნია მართლობითიერ მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ს.ფ. 26–29, 36, 173).

2.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მართლობითიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლობითიერ მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა;

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

გათვალისწინებული შემთხვევებისა

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 04 სექტემბრის N6 სხდომის ოქმით და საკუთრების უფლების მოწმობა N171-ით საკუთრებაში აღიარებული ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება, 168 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით ზონა ბორჯომის 64, სექტორი ქ. ბორჯომი 23, კვარტალი 03, ნაკვეთი 584, რომელიც შემდეგ დარეგისტრირდა რიტა შიმშადიანის საკუთრებად. ამასთან მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებას რიტა შიმშადიანი ფლობს უწყვეტად 2003 წლიდან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რაც სადავო არ გაუხდია მხარეებს და აღნიშნული სადავო უძრავი ქონება არ მოიცავს 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნოდარ გაგნიძის მიერ შესყიდულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობას 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით მდებარე ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩა 6-ში და არც ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებული 216 კვმ. მიწის ნაკვეთს, არასოდეს იმყოფებოდა ნოდარ გაგნიძის მფლობელობაში და სადავო ქონებაზე ნოდარ გაგნიძეს არ გააჩნია მართლობომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში კომისიის მიერ შესწავლილი და გამოკვლეული იქნა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარების საკითხი, რის საფუძველზეც დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის რიტა შიმშადიანის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ (წარდგენილი დოკუმენტაცია) აკმაყოფილებდა „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 დადგენილება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ, განსაზღვრულ პირობებს, რადგან რიტა შიმშადიანი ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას უძრავ ქონებაზე, რომელიც 2003 წლიდან უწყვეტად იმყოფებოდა მის მფლობელობაში, რის გამოც კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება რიტა შიმშადიანის განცხადების დაკმაყოფილების

თაობაზე.

რაც შეეხება მოსარჩელის პოზიციას, რომ ის არ ყოფილა მიწვეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს და არ გამოცემულა კომისიის მიერ განკარგულება რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ 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 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მითითებით, აქტის ბათილობას იწვევს კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო მიერ განსახილველ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მითითებით, იმის გამო, რომ მოსარჩელე არ იყო მიწვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაში გარკვეულ წილად დაირღვა მისი უფლებები, მაგრამ სახეზე არ არის კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, ანუ არ დაკმაყოფილდებოდა რიტა შიმშადიანის განცხადება, რადგან სასამართლოს

მიერ გამოკვეთილი მტკიცებულებათა, უდავო და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებათა გათვალისწინებით, რიტა შიმშადიანის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე აკმაყოფილებდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას, შესაბამისად არ არსებობს კომისიის მიერ 2017 წლის 04 სექტემბრის N6 სხდომის ოქმის და საკუთრების უფლების მოწმობა N171 ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, ის გარემოება, რომ კომისიის მიერ არ გამოცემულა განკარგულება რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე, მიუხედავად იმისა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანო ვალდებული იყო გამოეცა აღნიშნული გადაწყვეტილება, ვერ ჩაითვლება კანონის ისეთ დარღვევად, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში კომისიის მიერ მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რადგან აღნიშნული გადაწყვეტილება ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უკვე მიღებულ გადაწყვეტილებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, ის გარემოება, რომ ნოდარ გაგნიძემ 2017 წლის 23 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების ბორჯომი საბარგოს N6-ში რეგისტრაცია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ვერ განდება ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ კანონმდებლობის დაცვით მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან დადგენილია, რომ სადავო ქონებას რიტა შიმშადიანი ფლობს უწყვეტად 2003 წლიდან, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, არ მოიცავს 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნოდარ გაგნიძის მიერ შესყიდულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობას 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით მდებარე ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩა 6-ში და არც ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებული 216 კვმ. მიწის ნაკვეთს, არასოდეს იმყოფებოდა ნოდარ გაგნიძის მფლობელობაში და სადავო ქონებაზე ნოდარ გაგნიძეს არ გააჩნია მართლობითიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და წარმოადგენს რიტა შიმშადიანის საკუთრებას, შესაბამისად მოსარჩელის უფლებაა/ვალდებულებაა წარადგინოს კორექტირებული ნახაზი, რომელიც ზედდებაში არ იქნება სხვის საკუთრებასთან.

3. ნოდარ გაგნიძის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას შემდეგი საფუძვლებით:

აპელანტის მითითებით, ადგილის დათვალიერების დროს დადგინდა, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ რ. შიმშადიანის საკუთრებად აღიარებული 168 კვ.მ. არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა მდებარე ბორჯომი, საბაგიროს ქ. N6-ში არის ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებული 176,40 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი შენობის, 216 კვ.მეტრი არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის და ასევე ნ. გაგნიძის მფლობელობაში არსებული 994 კვ.მეტრი სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის მიმდებარე. ნ. გაგნიძის საკუთრებაში არსებულ შენობას და რ. შიმშადიანის საკუთრებად აღიარებული შენობა წლების წინ ერთი სახურავის ქვეშ იყო მოქცეული, ხოლო შენობის უკანა კედელის განლაგება ნათლად აჩვენებს, რომ შენობა იყო ერთი მთლიანი და მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრული იყო საერთო ბეტონის ღობით. ამჟამად რ. შიმშადიანს საკუთრებად აღიარებული 168 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრული აქვს ხის ღობით, იმგვარად თითქოს ეს არის იზოლირებული უძრავი ქონება, თუმცა რ. შიმშადიანის საკუთრებაში აღიარებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს თუ არა ნ. გაგნიძის მფლობელობაში არსებულ 994 კვ.მ.-ს, ამის დადგენა ადგილის დათვალიერების დროს ვერ მოხდა, ვინაიდან დათვალიერების დროს არ მონაწილეობდა სპეციალისტი და არც ექსპერტი, რომელიც უძრავი ქონების მასშტაბს დაადგენდა.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა და სათანადოდ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ კომისიის წარმომადგენელმა საქმის განხილვის დროსაც კი ვერ წარმოადგინა ის მტკიცებულებები, რომელთა გამოკვლევის საფუძველზეც უნდა მომხდარიყო უძრავ ქონებაზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც კანონის მე-5 პრიმა მუხლის თანახმად უნდა წარადგინოს დაინტერესებულმა პირმა, მიუხედავად ამისა, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო აქტის ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის N66 სხდომის ოქმი და საკუთრების უფლების მოწმობა N171 არის კანონშესაბამისად გამოცემული. აპელანტის მითითებით, საქმის განხილვის დროს დადგინდა, რომ სადავო აქტების გამოცემის დროს უხეშად დაირღვა ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების და გამოცემის წესი. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ წარმოადგინა ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განკარგულება, რომელსაც თავის უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს

კომისია სხდომაზე. სასამართლომ აღნიშნული გარემოება არ ჩათვალა კანონის არსებით დარღვევად და სადაო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველად, ისევე როგორც არ შეაფასა ის გარემოებაც, რომ ნ. გაგნიძე, როგორც დაინტერესებული პირი, მიწვეული არ იყო კომისიის სხდომაზე, მიუხედავად იმისა, რომ კომისიისათვის ნ. გაგნიძის დაინტერესების შესახებ ცნობილი იყო და აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით კომისიას არაერთი სხდომა ჰქონდა ჩატარებული, რომელსაც სხვადასხვა წლებში ყოველთვის ესწრებოდა ნ. გაგნიძე.

აპელანტის მითითებით, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის ცნობილი იყო რომ ნ. გაგნიძეს საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2010 წლის 06 იანვარს N82 გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლება უღიარა ქ. ბორჯომში, საბარგოს ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო დანიშნულების 994კვმ. მიწის ნაკვეთზე, რაზეც გამოსასყიდი თანხა დაუდგინა 1 კვ.მ.-ზე 7,20 ლარი. კომისიის გადაწყვეტილება, გამოსასყიდი თანხის შემცირების მოთხოვნით ნ. გაგნიძემ გაასაჩივრა ჯერ ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ხოლო შემდგომ ახალციხის რაიონულ სასამართლოში. 2014 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნ. გაგნიძის სარჩელი გამოსასყიდი თანხის შემცირების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა და მას 994 კვ.მ. მიწის გამოსასყიდად 1კვმ.-ზე გადასახდელად დაეკისრა 7,20 ლარი. სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში, აღსრულების ხანდაზმულობის ვადა სკ.142-ე მუხლის თანახმად არის 10 წელი. ახალციხის რაიონული სასამართლოსა 2013 წლის 16 მაისის და 2014 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებების აღსრულების მიზნით, ბორჯომის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 03 დეკემბერს და 16 დეკემბერს გაიმართა სხდომა, სადაც ნ. გაგნიძე მიწვეული იყო. 2015 წლის 16 დეკემბრის სხდომაზე ადმინისტრაციული წარმოება შეჩერდა. 2017 წლის 04 სექტემბრის და 13 სექტემბრის აქტები ნ. გაგნიძის გარეშე გამოიცა, ისე რომ მას ადმინისტრაციული წარმოების განახლების შესახებ არ უცნობებიათ. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მოპასუხეს მტკიცებულება სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია. აღნიშნული ფაქტი კი უდაოდ ადასტურებს, რომ ნ. გაგნიძეს იურიდიული ინტერესი გააჩნია ადმინისტრაციული წარმოების მიმართ და სადავო ადმინისტრაციული აქტი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მას, რაც ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-

2 ნაწილის შესაბამისად, 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 თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

რამდენადაც სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, განჩინების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და თავის მხრივ დამატებით განმარტავს შემდეგს:

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის N6 სხდომის ოქმისა და 2017 წლის 13 სექტემბრის N171 საკუთრების უფლების მოწმობის კანონიერება, რომლითაც რიტა შიმშადიანს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბორჯომში საბარგოს ქ.N6-ში 168 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნოდარ გაგნიძემ შეისყიდა გურამ გელაშვილისა და გიორგი ნოზაძისაგან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა - ნაგებობა 112.20 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით მდებარე ქ. ბორჯომი, საბარგოს ქ. N6-ში.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, საბარგოს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 994 კვ.მ. წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, ხოლო მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობა ერთსართულიანი 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართობით და შენობა-ნაგებობა 64,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართობით წარმოადგენს ნოდარ გაგნიძის საკუთრებას.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, ნოდარ გაგნიძეს საკუთრებაში გადაეცა 216 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. ბორჯომი, საბარგოს ქუჩა, რაზეც 2009 წლის 20 იანვარს გაცემულ იქნა N338 საკუთრების მოწმობა.

ახალციხის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ნოდარ გაგნიძემ და მოითხოვა მოქ. რიტა შიმშადიანისათვის 44,80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (მდებარე ქ. ბორჯომში თევდორე მღვდლის (ყოფილი საბარგოს ქუჩა) №4) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, საკრებულოს თავჯდომარის 2013 წლის 01 მარტის №53 ბრძანებისა და ამ ბრძანების საფუძველზე ბ. ქურდაძის მიერ 2013 წლის 01 მარტს 44,80 კვ.მ. ფართზე გაცემული №09 საკუთრების მოწმობა ბათილად ცნობა; ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით ნოდარ გაგნიძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარის 2013 წლის 01 მარტის ბრძანება რიტა შიმშადიანისათვის 44,80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის გადაცემის თაობაზე, მდებარე ქ. ბორჯომი თევდორეს ქუჩა (ყოფილი საბარგოს ქუჩა), ასევე 2013 წლის 01 მარტს გაცემული №9 საკუთრების უფლების მოწმობა და დაევალა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა რიტა შიმშადიანის მიმართ (ს.ფ 21-29).

აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების საფუძველად ახალციხის რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს არ გამოურკვევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. კერძოდ, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის N73 ბრძანებულებით დამტკიცებული კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ დებულების თანახმად, შენობა-ნაგებობა შედიოდა თუ არა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის საბინაო ფონდში, წარმოადგენდა თუ არა რიტა შიმშადიანი აღნიშნული ფართის კანონიერ მოსარგებლეს, გააჩნდა თუ

არა კანონიერი სარგებლობისათვის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი და რამდენად აკმაყოფილებდა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ამავე ბრძანებულების მეხუთე მუხლის მოთხოვნებს. სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია ხომ არ არსებობდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება რიტა შიმშადიანის განცხადებისა და მასზე დართული საბუთების უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში, კერძოდ, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში - გამგეობაში გადაგზავნის თაობაზე და რამდენად უფლებამოსილი იყო გამოეცა სადავო აქტი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 02 ოქტომბრის განჩინებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2014 წლის 30 იანვრის განჩინებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა ცნობილი და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 02 ოქტომბრის განჩინება(სფ.79-81, 198-203).

რიტა შიმშადიანმა განცხადებით მიმართა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. ბორჯომში, საბარგოს ქუჩაზე მდებარე 168 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი N6) რ.შიმშადიანის განცხადება დაკმაყოფილდა და მის საკუთრებად აღიარებული იქნა ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება, რომელზეც გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N171, რის შემდეგაც რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში დარეგისტრირდა საბარგოს ქ. მდებარე 168 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით ზონა ბორჯომის 64, სექტორი ქ. ბორჯომი 23, კვარტალი 03, ნაკვეთი 584 (ს.ფ 36, 176);

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 თებერვლის ადგილის დათვალიერების ოქმზე, რომლის ნამდვილობასაც და მასში ასახული ინფორმაციას მართებულობა დადასტურებულია ოქმის თითოეულ გვერდსა და ოქმის ბოლოს მოსარჩელისა და მისი წარმომადგენლის, მოპასუხე ბორჯომის

მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის თავმჯდომარის, კომისიის წევრის, მესამე პირის - რიტა შიმშადიანისა და მისი წარმომადგენლის ხელმოწერებით.

აღნიშნული ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად, სადაო ტერიტორიაზე განთავსებულია ერთსართულიანი ქვის კაპიტალური შენობა, შენობის წინ ეზოს ტერიტორია შემოსაზღვრულია ფიცრული ღობით, ხოლო ეზოს ნაწილი შემოსაზღვრულია შენობის ნანგრევებით. რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში აღიარებული შენობის შესასვლელის პირდაპირ, ეზოში ასევე მდებარეობს ხის შენობა დამხმარე სათავსო, რომელიც მოქცეულია ერთ სახურავში, რაც რიტა შიმშადიანის განმარტებით მისი აშენებულია. რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში აღიარებული შენობის მარჯვენა მხარეს მდებარეობს შენობის ნანგრევი, რომლის უკანა კედელი მიბჯენილია რიტა შიმშადიანის შენობა-ნაგებობას, რომელსაც წინ კედელი არ გააჩნია. რიტა შიმშადიანის განმარტებით აღნიშნულ შენობას წინა მხარეს კედელი არ ჰქონდა, იყო მხოლოდ გადახურული და უერთდებოდა რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის სახურავს, რომელიც მისი მისვლის პერიოდისათვის მალევე ჩაინგრა და გამოიწვია რიტა შიმშადიანის სახურავის დაზიანება.

მოცემული შენობის ნანგრევს ნოდარ გაგნიძის განმარტებით, დაახლოებით 50 წლის წინ, (სანამ შეიძენდა შენობა-ნაგებობას) ეხლა არსებული კედლის გარდა, ასევე გააჩნდა წინა კედელი. რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში არსებულ შენობას, ბატონი ნოდარ გაგნიძის საკუთრების მხარეს აქვს ორი სარკმელი, რომელიც არსებობდა თავიდანვე.

2003 წლის 18 აპრილიდან სადავო სახლში ცხოვრობს რიტა შიმშადიანი. აღნიშნული შენობის გაგრძელებაზე პირდაპირ და მარჯვენა მხარეს განლაგებული არის შენობა-ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს ნოდარ გაგნიძის საკუთრებას. ნოდარ გაგნიძის მიერ შეძენილი იქნა ერთი 112,20 კვ.მ. და მეორე 64,20 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. მიწის ნაკვეთი ზომით 216 კვ.მ. არის ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში 2009 წლიდან, რომელიც აღიარებული იქნა აღიარების კომისიის მიერ. ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის და საკუთრების კომისიის მიერ აღიარებული რიტა შიმშადიანის საკუთრების მარცხენა, რკინიგზის ლიანდაგის მხარეს ბაკურიანის მიმართულებით მდებარეობს მიწის ნაკვეთი, რომელიც რკინიგზის ლიანდაგიდან შემოსაზღვრულია ბეტონის ღობით, ასევე შემოსაზღვრულია რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში აღიარებული მიწის ნაკვეთიდან ხის ღობით და ესაზღვრება ორივეს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

ნოდარ გაგნიძემ შეიძინა სულ 176,40 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, ხოლო 216 კვ.მ

მიწის ნაკვეთი აღიარებული იქნა მის საკუთრებად და იგი არ მოიცავს რიტა შიმშადიანის საკუთრებად აღიარებული შენობა-ნაგებობას და მიწის ფართს.

ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არის ორი დამოუკიდებელი შენობა, რომელიც დგას ერთმანეთის გვერდით. ნოდარ გაგნიძის მიერ მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის შეძენამდე შენობა №1-ში განთავსებული იყო სამოქალაქო ნაგებობების დისტანცია (სადურგლო სახელოსნო), ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებულ შენობა №2-ში განთავსებული იყო სამოქალაქო ნაგებობების დისტანციის კანტორა, ნაწილში კი საწყობი. შემდგომ შენობა ნახევრად დანგრეულია და ამავე მდგომარეობაში იყო როდესაც იგი შეიძინა ნოდარ გაგნიძემ.

რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა ე.წ. „ტნტ“-ს რკინიგზის დეპარტამენტის საკუთრებაში არსებულ შენობას, რომელშიც მხარეთა განმარტებით განთავსებული იყო ბორჯომის სალოკომოტივო დეპოს ადმინისტრაცია, რომელმაც შემდგომ იქვე ააშენა სხვა შენობა (სფ.121-123).

სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს რომ აპელანტ ნოდარ გაგნიძეს არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას და არც მისი სააპელაციო საჩივრის განხილვისას არ წარმოუდგენია მტკიცებულება იმის შესახებ რომ, მის საკუთრებაში არსებული 994 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოიცავს რ. შიმშადიანისათვის საკუთრების უფლებით აღიარებულ სადავო მიწის ნაკვეთსაც. სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის მიერ 2011 წლის ცნობაზე, რომლის თანახმადაც ნ. გაგნიძის მიერ წარმოდგენილი უძრავი ნივთი მიწის ნაკვეთი, 994 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა მდებარე: ბორჯომი, საბარგოს ქ.#6-ის მიმდებარედ (ბორჯომის სარეგისტრაციო ზონის ფარგლებში) 2008 წლიდან არსებულ მონაცემთა ელექტრონულ ბაზაში რეგისტრირებული არ არის. რაც შეეხება 2008 წლამდე არსებულ მონაცემთა ბაზას, მასში არსებული ნახაზების მიხედვით შეუძლებელია იმის დადგენა რეგისტრირებულია თუ არა საჯარო რეესტრში ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონება ან ფარავს თუ არა ვისამე საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (იხ. ტომი პირველი, გვერდი 20).

ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებათა ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 სექტემბრის N171 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე რიტა შიმშადიანს საკუთრებაში გადაცემული საბარგოს ქ.N6-ში 168 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა, არ მოიცავს 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნოდარ გაგნიძის მიერ შესყიდულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, მასზედ განთავსებულ 112,20 კვ.მ. და 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით

შენობა-ნაგებობას მდებარე ქ. ბორჯომი საბარგოს ქუჩა 6-ში, ასევე არც ნოდარ გაგნიძის საკუთრებაში არსებულ 216 კვმ. მიწის ნაკვეთს და არც არასოდეს იმყოფებოდა ნოდარ გაგნიძის მფლობელობაში. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, **სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოების შესახებ, რომ სადავო ქონებაზე ნოდარ გაგნიძეს ასევე არ გააჩნია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი** (ს.ფ. 26–29, 36, 173).

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

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში უფლებათა აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიჩნევისათვის აუცილებელია კუმულაციურად დადასტურებულ იქნეს ორი გარემოება - ზემოხსენებული კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) ფიზიკური პირის მიერ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და აღნიშნულ ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული)

ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობა.

პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში კომისიის მიერ შესწავლილი და გამოკვლეული იქნა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარების საკითხი, რის საფუძველზეც დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის რიტა შიმშადიანის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ (წარდგენილი დოკუმენტაცია) აკმაყოფილებდა „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 დადგენილება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ, განსაზღვრულ პირობებს, რადგან რიტა შიმშადიანი ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას უძრავ ქონებაზე, რომელიც 2003 წლიდან უწყვეტად იმყოფებოდა მის მფლობელობაში, რის გამოც კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება რიტა შიმშადიანის განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

რაც შეეხება აპელანტის პოზიციას, რომ ის არ ყოფილა მიწვეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს და კომისიის მიერ არ გამოცემულა განკარგულება რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე, საპელაციო პალატა განმარტავს, რომ აქტის ბათილობას იწვევს კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო მიერ განსახილველ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში მართალია, ადმინისტრაციულ წარმოებაში აპელანტის არ მიწვევითა და რიტა შიმშადიანის საკუთრებაში უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე განკარგულების გამოუცემლობით დარღვეულ იქნა ადმინისტრაციული წარმოების მოთხოვნები, მაგრამ სახეზე არ არის კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, ანუ არ დაკმაყოფილდებოდა რიტა შიმშადიანის განცხადება, რადგან სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ რიტა შიმშადიანის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე აკმაყოფილებდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს და ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას.

პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტი ნოდარ გაგნიძის მიერ სასამართლოში ვერ იქნა წარდგენილი ისეთი სახის

მტკიცებულებები, რომლიც მისი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობას ცხადყოფდა. ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, რის გამოც არ არსებობს ნოდარ გაგნიძის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

6. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნოდარ გაგნიძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

გიორგი გოგიაშვილი