



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

15 ოქტომბერი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) – წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ნ----- ა-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება

1 აპელანტის მოთხოვნა - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 31 ივლისს ნ----- ა-----ემ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის (შემდგომში „კომისია“) მიმართ, რომლითაც მოითხოვა - „კომისიის“ 2018 წლის 0-----ის №2-- განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხის დავალდებულება აღიარებულ იქნას წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ჟ-----ში მდებარე 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელე ნ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ნ----- ა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიწის, უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ. 2018 წლის 11 ივნისს საჯარო რეესტრმა შუამდგომლობით მიმართა „კომისიას“, რომელმაც 2018 წლის 0-----ის №2-- განკარგულებით უარი თქვა ნ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-----) მომიჯნავედ მდებარე 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რაც მოსარჩელს უკანონოდ მიაჩნია.

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ----- ა-----ის სარჩელი. სადავო საკითხის გადაუწყვეტად, ბათილად იქნა ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 0-----ის №2-- განკარგულება, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ჟ-----ში, მოსარჩელე ნ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-----) მომიჯნავედ მდებარე 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მოსარჩელე ნ----- ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. „კომისიას“ დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ჟ-----ში, მოსარჩელე ნ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-----) მომიჯნავედ მდებარე - 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ნ----- ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოთხოვნასთან დაკავშირებით;

მოპასუხე კომისიას, მოსარჩელე - ნ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ ჟ-----ში ნ----- ა-----ე საკუთრების უფლებით ფლობს 1 509.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთს ს/კ 2-----;

2018 წლის 05 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამსახურებრივი ბარათით (N3-----/17) ნ----- ა-----ის მიმართ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განხილვისას გაირკვა, რომ 28.05.18 წლის მდგომარეობით მოცემულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის;

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობაში 2018 წლის 11 ივნისს წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა (11.06.2018/N2-----) ნ----- ა-----ის მიმართ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების კომისიაში განსახილველად;

„კომისიის“ 2018 წლის 0-----ის №2-- განკარგულებით უარი ეთქვა ნ----- ა-----ეს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ჟ-----ში თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის 1501 კვ.მ. საკუთრების უფლების აღიარებაზე;

„კომისიის“ მიერ შედგა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების აქტი;

მხარეთა შორის სადავოა _ „კომისიამ“ 0----.2018 წლის N2-- გასაჩივრებული განკარგულების მიღებისას სრულყოფილად გამოიკვლია თუ არა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, 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 სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. მითითებული ნორმატიული აქტის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ-კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ 2018 წლის 05 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამსახურეობრივი ბარათით (N3-----/17) ნ----- ა-----ის მიმართ

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განხილვისას გაირკვა, რომ 28.05.18 წლის მდგომარეობით მოცემულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობაში 2018 წლის 11 ივნისს წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა (11.06.2018/N2-----) ნ----- ა-----ის მიმართ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების კომისიაში განსახილველად.

აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. კომისიამ მოპოვებული მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ დადგენილ სტანდარტებს და წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 0-----2018 წლის N2-- განკარგულებით, ნ----- ა-----ეს უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ჟ-----ში, საკუთრებაში არსებული მიწის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ - 1501 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია და აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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 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 მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების

სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

თავის მხრივ, 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-2 მუხლი „ე“ ქვეპუნქტის (ასეთივე პირობას ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი) თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საქალაქო სასამართლომ დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზი გაუსვა 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 განმანორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და მთავრობის დადგენილების შესაბამისად დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად 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 შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი

დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთ შეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა ნ----- ა-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და მასალები გადაუგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. სწორედ აღნიშნულის საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში ადმინისტრაციული წარმოება.

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-3 თავით რეგლამენტირებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის 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.

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. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის

პირველი 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.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომმოცემულ შემთხვევაში მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე ნ----- ა-----ეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას საკუთრების უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, მოსარჩელე სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად, წყალტუბოს რაიონის სოფელ ჟ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით და ასევე უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, რამეთუ ამ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის.

„კომისიამ“ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში მიუთითა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. შესაბამისად დაუშვებელია საკუთრების უფლების აღიარებას დაექვემდებაროს მიწის ის ნაკვეთი, რომელიც აუთვისებელია.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და აღნიშნა, რომ ვინაიდან წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ გამოსაკვლევი ობიექტი მდებარეობს მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც ნაწილობრივ შემოღობილია, დასადგენი იყო აღნიშნული მიწის მიმართ ნ----- ა-----ის დამოკიდებულება. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ამ მიზნით საქმის მწარმოებელმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საჭიროების შემთხვევაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან უნდა გამოითხოვოს შესაბამისი ინფორმაცია. ასევე უნდა დაიკითხოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები. აუცილებლობისას უნდა მოხდეს აზომვა და გამოყენებული იქნეს სპეციალისტის დასკვნები.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ როგორც სასამართლოს სხდომაზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა განმარტა ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე, როდესაც მერიის თანამშრომლები გასული იყვნენ

ადგილზე მიწის ნაკვეთის დასათვალისწინებლად, მათ არ გამოუკითხავთ მეზობლები, რომლებიც ადასტურებდნენ ნ----- ა-----ის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტს, თუმცა მისივე განმარტებით, მეზობლების განმარტებები არ იქნა გათვალისწინებული განკარგულების მიღებისას იმის გამო, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ არის სრულად შემოღობილი და დამუშავებული, რის გამოც მფლობელობის ფაქტი ვერ დადასტურდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება „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.

მითითებული გარემოების მხედველობაში მიღებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად და საფუძვლიანად უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, მოიძიოს ყველა არსებითი ხასიათის მტკიცებულება, დაკითხოს მოწმეები, რადგან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სწორედ კომისია წარმოადგენს გადაწყვეტილების მიმღებ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ფორმალურად საკითხისადმი მიდგომა დაუშვებელია, რადგან საფრთხის ქვეშ დგება კანონით დაცული სიკეთე.

მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონის დანაწესი თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელობას ანიჭებს ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტს, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების გათვალისწინებით.

კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე უნდა იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. მფლობელობა კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამგვარად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე - არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის. წინამდებარე შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ სადავო ნაკვეთები ნაწილობრივ შემოღობილია, ხოლო სრულყოფილად გამოკვლეული არ არის ნ----- ა-----ის დამოკიდებულება მიწის ნაკვეთის მიმართ, არ გამოკვლეულა შემოწმების ჩატარებამდე ახორციელებდა თუ არა ნ----- ა-----ე რაიმე სამუშაოს აღნიშნულ მიწაზე. ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად უნდა გამოიკითხოს მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეები, რათა დადგინდეს ნ----- ა-----ე ფლობდა თუ არა ფაქტობრივად აღნიშნულ ნაკვეთს. მფლობელობა არ ნიშნავს მხოლოდ ნაკვეთის მოხვნა-დამუშავებას და იგი შესაძლებელია გამოყენებული იყოს საძოვრად ან/და მფლობელი სხვაგვარად ახდენდეს უძრავი ნივთით

სარგებლობას, ანუ ახორციელებდეს ნივთზე საკუთარი ნებით ბატონობის ფაქტს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი (4¹ მუხლი) და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი) ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელსაც წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მითითებული ნორმატიული აქტებით ცალსახად არის გამიჯნული ადმინისტრაციული ორგანოების - აღიარების კომისიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენცია მართლზომიერი და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში, აღიარების კომისიამ ისე მიიღოს გადაწყვეტილება ნ----- ა-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რომ შეფასება არ მისცა ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მოპოვებულ მტკიცებულებებს. ამასთან, თავის მხრივ, დამატებით დაეყრდნო ადგილზე დათვალიერების აქტს და არ მოუხდენია მტკიცებულებების უტყუარობის კვლევა-დადგენა. „კომისიის“ მიერ მიღებული, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეფუძნება საკანონმდებლო ნორმების ზედაპირულ განმარტებას, რაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა.

შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით, მხოლოდ მითითებული მოტივაციით (არ ეტყობა ათვისების კვალი) უარის თქმა ვერ იქნება მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს - აღიარების კომისიის მიერ მის უფლებამოსილებასა და კომპეტენციის ფარგლებში განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების დასტურად, რამეთუ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში არ არის მითითებული და ვერც საქმის განხილვის ეტაპზე იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების პროცესში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საკანონმდებლო აქტებით მის კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო აქტში არ ყოფილა მსჯელობა ზემოაღნიშნულ ფაქტებთან დაკავშირებით. ამდენად, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეზე შეკრებილი ყველა მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარეს საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გაუანალიზებია, რასაც მას ავალდებულებს, როგორც სპეციალური კანონი და საქართველოს მთავრობის N376 დადგენილება, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

მხარეთა შორის მტკიცების თვითის განაწილებასთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლზე, რომლის თანახმად 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.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე, სწორედ 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.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში „კომისიის“ მიერ საერთოდ არ არის დასაბუთებული, თუ რატომ არ მიიჩნია უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ნ--- --- ა-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება და მასზე თანდართული მტკიცებულებები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ჟ-----ში მდებარე 1501 კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების შეფასებისას საკმარის საფუძვლად და განკარგულება დააფუძნა საკანონმდებლო ნორმების „მშრალ“ ზედაპირულ განმარტებას, რაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.1} მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს 0----.2018 N 2-- განკარგულება წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ჟ-----ში მდებარე 1501 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მასალების შემოწმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს დაიტერესებული პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლომ დამატებით განმარტა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლო განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მხრიდან ასევე, არ ყოფილა მითითებული რაიმე დამატებული არგუმენტი, რომელსაც დაეყრდნო კომისია გადაწყვეტილების გამოტანისას. მხოლოდ იმ საკითხზე მითითება, რომ

წარმოდგენილი დოკუმენტაციით მიჩნეული იქნა რომ არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობა, ავტომატურად არ გამორიცხავს იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციულ ორგანო ვალდებული იყო ემსჯელა განმცხადებელის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების შესაძლებლობაზე, ან თვითნებურად დაკავების შესაძლებლობის გამომრიცხველ გარემოებებზე, შესაბამისი მტკიცებულებებზე მითითებით. ამდენად, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში მითითებული მოტივაცია განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, არ ათავისუფლებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევისა და სხვა მტკიცებულებების შესწავლის აუცილებლობისგან და ვალდებულებისგან.

მტკიცებულებათა არასაკმარისობისა (საკმარისობის) თუ სხვა საფუძვლით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა კანონიერია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიმართა კანონით განსაზღვრულ ყველა ღონისძიებას დამატებითი მტკიცებულებების შეგროვებისა და საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო „კომისიის“ 0----.18 წლის N2-- განკარგულება და „კომისიას“ დაავალა, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ჟ-----ში მდებარე, ნ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნ----- ა-----ის საკუთრებაში აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე „კომისიამ“, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ----- ა-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის სამართლებრივ შეფასებაში (6.5 პუნქტში) აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რასაც აპელანტი მხარე არ ეთანხმება. კანონის თანახმად, კომისიამ მოუსმინა დაინტერესებულ პირს, შესაბამის უწყებებში დააგზავნა წერილები, გაეცნო წარმოდგენილ მასალებს, მოწმეთა ჩვენებებს.

„კომისია“ არის კოლეგიური ორგანო და ის აფასებს წარმოდგენილ მასალებს და თავად იღებს გადაწყვეტილებას. „ფიზიკურ და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად კომისია ვალდებულია მოახდინოს ადგილზე დათვალიერება და შედეგები დაურთოს საქმის მასალებს. აპელანტის განმარტებით 2018 წლის 02 ივლისს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსი სპეციალისტის ი----- შ-----ის მიერ განხორციელდა ადგილზე დათვალიერება და შედგა შესაბამისი ადგილზე დათვალიერების N7 აქტი, რითიც დასტურდება, რომ

უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, საზღვარი ნაწილობრივ არ არის, მიწის ნაკვეთი დაუმუშავებელია და მისი ნაწილი დაფარულია აკაციის ტყით.

იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია, დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, თუმცა ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. წარმოდგენილი მასალებით დაინტერესებული პირი ნ----- ა----- ე ითხოვს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, თვითნებურად დაკავების მოტივით. ადგილზე დათვალიერების ოქმით კი ნ----- ა----- ის მხრიდან მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი არ დადასტურდა. ყოველივე აღნიშნული კი კომისიას აძლევდა საკმარის საფუძველს უარი ეთქვა ფიზიკური პირისათვის მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ჩატარებული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოება, კერძოდ, შეგროვებულ იქნა ცნობები, მოსმენილ იქნა დაინტერესებულ პირი, დაათვალიერდა სადავო მიწის ნაკვეთი და შედგა ადგილზე დათვალიერების ოქმი. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილ იქნა რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს, თუმცა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებდა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა ფაქტობრივი გარემოება და მხოლოდ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი ანალიზის შედეგად მიიღო გადაწყვეტილება.

ამდენად აპელანტ მხარეს მიაჩნია, რომ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ნ----- ა----- ეს სარჩელი დაკმაყოფილებაზე უნდა ეთქვას უარი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2

ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მსჯელობის საგანია მხოლოდ სადავო ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასება, კერძოდ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშესაბამისობა.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელი „კანონის“ (**„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“**) მიზანს წარმოადგენს მართლობიერ 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.

განსახილველ შემთხვევაში ნ----- ა-----ის განცხადებაზე „კომისიამ“ წარმოება დაიწყო მას შემდეგ რაც მას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურიდან (11.06.2018წ №2-----) გადაეგზავნა დაინტერესებული პირის განაცხადება და სარეგისტრაციო

მასალები.

„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“ 51.3 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.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 25 მაისს ნ----- ა-----ემ N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მისამართზე - წყალტუბო, სოფელი ჟ-----ი. განცხადებასთან ერთად ნ----- ა-----ემ წარადგინა პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეთა ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადება.

2018 წლის 11 ივნისს (N2-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ნ----- ა-----ის მიერ წარმოდგენილი და დამატებით რეესტრის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია განსახილველად გადაეგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე 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 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... 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 გასაზრცელებლად 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 იყო საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული); 2) საკუთრების უფლებით გადასაცემი (თვითნებურად დაკავებულ) ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე) დაინტერესებული ფიზიკური პირის **საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე უნდა იყოს და მისი ფართობი ნაკლები უნდა იყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.**

საქმეში დაცული 19.09.2017 წელს მომზადებული ამონაწერით ირკვევა, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ ჟ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი **დაზუსტებული ფართობით - 1 509 კვ.მ.** საკადასტრო კოდი - 2-----, მიღება-ჩაბარების N89 აქტის, ქუთაისის არქივის 07.08.2017 წლის N13/1----- წერილით და 2017 წლის 28 მარტის N1----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულია ნ----- ა-----ის საკუთრებად (ს.ფ.30-31).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.06.2018 წლის N2----- შუამდგომლობის საფუძველზე „კომისიამ“ ნ----- ა-----ის განცხადებაზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. ნ----- ა-----ე ითხოვდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ ჟ-----ში მდებარე, მის მიერ **თვითნებურად დაკავებული 1501 კვ.მ.** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

საქმის მასალებით უდავოა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია ნ----- ა-----ის კუთვნილ (საკუთრებად რეგისტრირებულ) მიწის ნაკვეთებზე და მისი მომიჯნავეა, თუმცა აღნიშნული არ არის საკმარისი განმცხადებლის საკუთრების უფლების ასაღიარებლად, - საკითხის დადებითად გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს მიწის ნაკვეთის მფლობელობის (თვითნებურად (სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე) ფაქტობრივად დაუფლების) ფაქტი „კანონის“ ამოქმედებამდე (20/09/2007-მდე).

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 02.07.2018 წლის N7 აქტით ირკვევა, რომ ი----- შ-----ის მიერ დათვალიერებულ იქნა წყალტუბოს რაიონის სოფელ ჟ-----ში ნ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ მდებარე 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. N7 აქტით დადგენილია, რომ ასაღიარებელი მიწის ფართობი მდებარეობს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, საზღვარი ნაწილობრივ არ არსებობს, დაუმუშავებელია და ნაწილზე არის აკაცის ტყე, მიმდებარედ გადის ამჟამად უმოქმედო მაღალი ძაბვის ხაზები (ს.ფ. 17).

„კომისიის“ 0-----.2018 წლის N2-- განკარგულებით დაინტერესებულ პირს ნ----- ა-----ეს უარი

ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ჟ-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 1501 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძლით, რომ **ადგილზე დათვალიერების ოქმით არ დადასტურდა ნ----- ა-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ მიწის ნაკვეთი არ არის შემოღობილი მთლიანად, მიწას არ ეტყობა სარგებლობისა და ფლობის კვალი, მიწის ნაწილი დაფარულია აკაციის ხეებით, მიწის ნაკვეთი არ არის ათვისებული...** (ს.ფ. 14-16).

„კანონის“ 5^{1.7} მუხლით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. „კანონის“ 5^{1.5} მუხლის მიხედვით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, კომისია დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე.

პალატა განმარტავს, რომ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე უნდა იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. მფლობელობა კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე - არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის.

დადგენილია, რომ ასაღიარებელ ნაკვეთზე - 1501 კვ.მ. არ დადასტურდა ნ----- ა-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ არის შემოღობილი, მიწას არ ეტყობა სარგებლობისა და ფლობის კვალი, მიწის ნაწილი დაფარულია აკაციის ხეებით, მიწის ნაკვეთი არ არის ათვისებული...

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის მიზნებიდან გამომდინარე მფლობელობა ნიშნავს არამხოლოდ ნაკვეთის მოხვანა-დამუშავებას და იგი შესაძლებელია გამოყენებული იყოს საძოვრადაც. როგორც უკვე აღინიშნა, „კანონის“ მიზანს წარმოადგენს 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 ამ ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა, რაშიც პალატის აზრით, ერთმნიშვნელოვნად არ იგულისხმება მიწის საძოვრად გამოყენება, რადგან თითოეულ სოფელს ისედაც გააჩნია საძოვრად გამოსაყენებელი მიწის ფონდი. იმისთვის რომ სამართლებრივ ურთიერთობა მოექცეს

ზემოთ მოხსენიებული კანონის რეგულირების სფეროში და ამ კანონით დადგენილი წესით პირმა მოიპოვოს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლება, მან მიწის ფაქტობრივი მფლობელობის (მისი მოვლა-პატრონობის, სარგებლობის ფაქტი) უნდა დაადასტუროს სარწმუნოდ. მარტოდენ მითითება იმაზე, რომ მიწა საძოვრად გამოიყენება – სასამართლოს არ უქმნის შინაგან რწმენას, რომ დაინტერესებული პირი ნამდვილად ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, არამედ აფიქრებინებს, რომ რაკი მიწის ნაკვეთს არ ეტყობა დამუშავების კვალი, - მისი საძოვრად გამოყენებაზე მითითება, მხარის მოსაზრებით, არის გამოსავალი ამ დანიშნულებით მიწის სარგებლობის ფაქტის დასადასტურებლად, რასაც დამატებით მტკიცება არ სჭირდება, რამეთუ სოფლად თავისუფალი მიწები ძირითადად ბალახით არის დაფარული და საძოვარს არ სჭირდება მიწის განსაკუთრებული ათვისება, დამუშავება.

სააპელაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს განსახილველი საკითხის შესწავლის მიზნით დამატებით უნდა გამოეკითხა ნ----- ა-----ის მეზობლები და შეეფასებინა მოწმეთა ჩვენებები, რადგან ასეთის საჭიროება აღარ არსებობდა ისეთ ვითარებაში, როდესაც დასტურდება, რომ კომისია განცხადების განხილვის მიზნით თავად იყო გასული ადგილზე, უშუალოდ დაათვალიერა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი, შეექმნა ასეთზე შინაგანი რწმენა და სხვა მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მიიღო სადავო გადაწყვეტილება. ამასთან პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ მოწმეთა ჩვენება დამოუკიდებლად არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მფლობელობის დამადასტურებლად რელევანტურ მტკიცებულებას. მოწმის ჩვენება ერთ-ერთი მტკიცებულებაა, მას არ აქვს უტყუარი მნიშვნელობა, მისი შეფასება ხდება სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში, ხოლო როცა საქმეში არსებული ყველა სხვა მტკიცებულება ადასტურებს მოწმეთა ჩვენებით დადასტურებული გარემოების საწინააღმდეგოს, მოწმეთა ჩვენება, როგორც სუბიექტური განწყობის გამომხატველი, არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, რომ სადავო აქტები გამოცემულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რადგან საქმეზე წარმოდგენილი მკიცებულებები ნათლად ცხადყოფს, რომ „კომისიამ“ სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, იგი არ დაყრდნობია მხოლოდ წარმოდგენილ დოკუმენტაციას. სახელდობრ, მან შესაბამის უწყებებში დააგზავნა წერილები, შეაგროვა ცნობები, მოუსმინა დაინტერესებულ პირს, გაეცნო წარმოდგენილ მასალებს, მოწმეთა ჩვენებებს (ნოტარიალურად დამოწმებულ განცხადებას), **უშუალოდ ადგილზე გასვლით მოახდინა მიწის ნაკვეთის დათვალიერება, შეადგინა ადგილზე დათვალიერების ოქმი და მოახდინა ფოტოგადაღება**, შედეგები კი დაურთო საქმის მასალებს. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სრულყოფილად იქნა ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და **შეკრებილი მტკიცებულებების საფუძველზე სწორად დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არ დგინდებოდა მოსარჩელის მხრიდან თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რადგან გამოსაკვლევი ობიექტი არ იყო შემოსაზღვრული და არ ეტყობოდა ათვისების კვალი.**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა ნ----- ა-----ემ განმარტა, რომ სოფელ ჟ-----ში აქვს საკუთრებად რეგისტრირებული 1 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის მომიჯნავედ მდებარე 1 501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი თვითნებურად კი არა აქვს დაკავებული, არამედ ათეული წლების წინ მისი

მეუღლის ოჯახი ამუშავებდა ამ მიწის ნაკვეთს, ამდენად ისიც მათი საკუთრებაა. ბოლო წლებში როგორც საკუთრებად რეგისტრირებული 1509 კვ.მ., ისე მომიჯნავედ არსებული მიწა არ დაუხნავთ და ეხლა საძოვრად იყენებს. ნაკვეთი ერთი მხიდან არის შემოღობილი, ხოლო მეორე მხარეს აკაცის ხეებია. ნაკვეთზე ადრე ვაშლის ხეებიც იყო, რომელიც გახმა. სურს 1 501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მიმატება და როდესაც დაიკანონებს ამ მიწის ნაკვეთს (1501 კვ.მ.), შემდეგ სახელმწიფო დაფინანსებით სურს როგორც 1 509 კვ.მ. ისე 1501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე ლურჯი მოცვის გაშენება ... (იხ.ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი).

პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ - სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. განსახილველ შემთხვევაში კი, ვერც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და ვერც საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს მოსარჩელე (მოწინააღმდეგე მხარე) ნ----- ა-----ის მიერ ვერ იქნა უზრუნველყოფილი მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც შეიძლებოდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი გამხდარიყო.

პალატა განმარტავს, რომ ფაქტის დადგენა უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი წესით, სათანადო მტკიცებულებების საფუძველზე. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება - მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებულია შეჯიბრებითობის პრინციპი. კერძოდ, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, **მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.** მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. ამასთან, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, როცა

დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება - მტკიცების ტვირთი, ასეთ დროს გადადის აქტის გამოცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება არ გულისხმობს მოსარჩელე მხარის, ამ შემთხვევაში მოსარჩელის, საერთოდ გათავისუფლებას მის მიერ მითითებული გარემოებების დასაბუთების ვალდებულებისაგან, ე.ი. იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რაზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას.

ამრიგად, ადმინისტრაციული თუ სასამართლო წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და შეფასებას. შესაბამისად, მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1 მუხლი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძვლად ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებით დარღვევას, ხოლო ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ან/და კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლომ ვერ დაასაბუთა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რომელიმე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რატომ იყო აუცილებელი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის ნორმის გამოყენება და კონკრეტულად ვერც იმ პროცედურულ დარღვევაზე მიუთითა, რომელსაც შეეძლო მოცემულ შემთხვევაში ემოქმედა გადაწყვეტილების მიღებაზე, რის გამოც არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული საფუძველი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე, რომლის მიხედვითაც „სასკ-ის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რაიმე ფაქტობრივი გარემოება და სასამართლო წარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო

ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა ან მისი დადგენა მნიშვნელოვან სირთულეებთან არის დაკავშირებული“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 18.01.2018წ. განჩინება, საქმე 'ბს-380-375(2კ-16)).

6. სასამართლო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟისაგან "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ვინაიდან წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა - სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ოდენობით (150 ლარი), ეკისრება აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარეს, მოსარჩელე ნ----- ა-----ს, რომლის სარჩელიც არ დაკმაყოფილდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. ნ----- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. დაეკისროს ნ----- ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით 150 ლარის გადახდა, რაც ჩაირიცხოს შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, ბიუჯეტის შემოსულობების ერთიანი ანგარიში 200122900, სახაზინო კოდი 300183150;
5. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში

(თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6) დასაბუთებული გადაწყვეტილების
ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში
ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის
მეშვეობით (ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი

მოსამართლე