



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

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) - ს-----წ-----ი

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება

1 აპელანტის მოთხოვნა - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ს-----წ-----ის სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 26 ოქტომბერს ს-----წ-----მა 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 2-----ის №3-- განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხის დავალდებულება აღიაროს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის, სოფელ დ----ში მდებარე 1 872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელე ს-----წ-----ის საკუთრების უფლება.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ს-----წ-----ს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში საკუთრებაში აქვს 2 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის მიმდებარეც 50 წელზე მეტია ფლობს 1 872 კვ.მ. მიწის ფართობს. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია მრავალწლოვანი ნარგავები - ხეხილი და შვილიშვილების სათამაშო პატარა მინდორი. აღნიშნულ ტერიტორიას ოჯახი ფლობს მე-19 საუკუნიდან მოყოლებული, რასაც ადასტურებს მეზობლების ახსნა-

განმარტებები და ფოტომასალა. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დასაკანონებლად მიმართა „კომისიას“, რომელმაც 2018 წლის 2-----ს N3-- განკარგულებით უარი თქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ დადასტურებული ვერ იქნა ნაკვეთის ფლობის ფაქტი.

მოპასუხე „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.

წარმოდგენილ შესაგებელში „კომისია“ აღნიშნავს, რომ ორთოფოტოთი და რეესტრის შუამდგომლობაზე თანდართული სურათებით დგინდებოდა, რომ ს---- წ-----ი არ ფლობდა და არ სარგებლობდა სადავო მისი ნაკვეთით 2007 წლამდე. ადგილზე დათვალიერებით ასევე დადგინდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არ დასტურდებოდა ს---- წ-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც გამოიხატებოდა იმაში, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ხე-ბუჩქნარისგან ნაწილობრივ გათავისუფლებულ ტერიტორიას, რომელიც განკუთვნილია დასასვენებლად და მიწას არ ეტყობა ათვისების კვალი. აღნიშნული გარემოებები კი წარმოადგენს საკმარის საფუძველს „კომისიისთვის“, თვითნებურად დაკავების მოტივით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმისთვის.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით ს---- წ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაუწყვეტად, ბათილად იქნა ცნობილი „კომისიის“ 2018 წლის 2-----ის №3-- განკარგულება, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში ს---- წ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-----) მომიჯნავედ მდებარე 1 872.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ს---- წ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით „კომისიას“ დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში ს---- წ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 2-----) მომიჯნავედ მდებარე - 1 872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, ს---- წ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე;

მოპასუხე - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე - ს---- წ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში ს---- წ-----ი საკუთრების უფლებით ფლობს 2 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (ს/კ 2-----).

დადგენილია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობაში 2018 წლის 0-----ს წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა (0-----2018 N3--) ს---- წ-----ის მიმართ, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების კომისიაში განსახილველად.

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----2018 წლის N3--განკარგულებით, ს----- წ-----ს უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში 1872.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

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.

სასამართლომ განმარტა, რომ 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.

სასამართლომ დაადგინა, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობაში 2018 წლის 0-----ს წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვა (0-----2018 N1-----) ს-----წ-----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 2-----2018 წლის N3--განკარგულებით, ს-----წ-----ს უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ. 2----- მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული 1872.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქალაქო სასამართლომ სრულად გაიზიარა მოსარჩელის 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 ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დაწყებული 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 მართლობაში 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 მართლობაში 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. ამავე კანონის 5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, 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.

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 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის (ასეთივე პირობას ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №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.

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. 96-ე მუხლი კი 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.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე ს---- წ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლებაასაღიარებელი 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, სარგებლობდა თუ არა ს---- წ----- ი თვითნებურად წყალტუბოს რაიონის სოფელ დ----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1872.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით და ასევე უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში 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-სამართლებრივ 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 მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. კერძოდ, ვინაიდან წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილი იყო, რომ გამოსაკვლევია ობიექტი მდებარეობს მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც ნაწილობრივ შემოღობილია, გასუფთავებულია ხე-ბუჩქნარისაგან. დასადგენი იყო აღნიშნული მიწის მიმართ ს---- წ-----ის დამოკიდებულება. ამ მიზნით კი, როგორც საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, საქმის მწარმოებელმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საჭიროების შემთხვევაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან უნდა გამოითხოვოს შესაბამისი ინფორმაცია. ასევე უნდა დაიკითხოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრები. აუცილებლობისას უნდა მოხდეს აზომვა და გამოყენებული იქნეს სპეციალისტის დასკვნები.

სასამართლომ ასევე უურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ როდესაც წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის თანამშრომლები გასული იყვნენ ადგილზე მიწის ნაკვეთის დასათვალიერებლად, მათ არ გამოუკითხავთ მეზობლები, რომლებიც ადასტურებდნენ ს---- წ-----ის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტს, თუმცა „კომისიის“ განმარტებით, მეზობლების განმარტებები არ იქნა გათვალისწინებული განკარგულების

მიღებისას იმის გამო, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ იყო სრულად შემოღობილი და დამუშავებული, რის გამოც მფლობელობის ფაქტი ვერ დადასტურდა. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი გაწმენდილია ეკლოვანი ბუჩქნარისგან, დადგენილია, რომ იმავე მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია თხილის კულტურა და ასევე მოსარჩელე სარგებლობს იქვე მოპოვებული შეშით. ასევე საგულისხმოა, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი ნაწილობრივ წარმოადგენს კლდოვან ქანებს და ნაკლებ სავარაუდოა ნაკვეთი თავისი დანიშნულებით წარმოადგენდეს სასოფლო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და სავარგულს, თუმცა აღნიშნული არ გამორიცხავს მის მიმართ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის დებულებათა მოსარჩელის სასარგებლოდ გავრცელების შესაძლებლობას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციულ 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 გათვალისწინებით, საქალაქო 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 სასამართლომ აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელოვანია ამ კანონის ამოქმედებამდე მიწაზე მფლობელობის ფაქტის დადგენა, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების გათვალისწინებით. მფლობელობა, 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. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნაკვეთი ნაწილობრივ შემოღობილია, ხოლო გამოკვლეული არ არის ს----
წ-----ის დამოკიდებულება მიწის ნაკვეთის მიმართ, არ გამოკვლეულა შემოწმების ჩატარებამდე ახორციელებდა თუ არა ს---- წერტილი რაიმე სამუშაოს აღნიშნულ მიწაზე, იყენებდა თუ არა მას საძოვრად, არ გამოკვლეულა ვის მიერ მოხდა ნაკვეთის ხე-

ბუჩქნარისგან გაწმენდა და რა მიზნით, ვის ეკუთვნის სადავო ნაკვეთზე განთავსებული თხილის ნარგავები, ვინ დარგო, როდის და ვინ უვლიდა მას. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად, უნდა გამოიკითხოს მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეები, რათა დადგინდეს ფლობდა თუ არა ფაქტობრივად ს----- წ-----ი 2007 წლამდე აღნიშნულ ნაკვეთს. როგორც აღინიშნა, მფლობელობა არ ნიშნავს მხოლოდ ნაკვეთის მოხვნა-დამუშავებას და იგი შესაძლებელია გამოყენებული იყოს საძოვრად ან/და მფლობელი სხვაგვარად ახდენდეს უძრავი ნივთით სარგებლობას, ანუ ახორციელებდეს საკუთარი ნებით ბატონობის ფაქტს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი (მე-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 (შემდგომში – 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. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, აღიარების კომისიამ ისე მიიღოს გადაწყვეტილება, რომ არ მოუხდენია მტკიცებულებების უტყუარობის კვლევა-დადგენა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეფუძნება საკანონმდებლო ნორმების ზედაპირულ განმარტებას, რაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა. შესაბამისად, რაიონული 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 საკითხი. 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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 პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლო აქვე, დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ ს----- წ-----ის სარჩელი დააკმაყოფილა. ბათილად ცნო წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----2018 წლის N3-- განკარგულება და „კომისიას“ დაავალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ს----- წ-----ის მიმართ, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, თვითნებურად დაკავებული 1872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე „კომისიამ“, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ს----- წ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის სამართლებრივ შეფასებაში 6.5 პუნქტში აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რასაც აპელანტი მხარე არ ეთანხმება, რადგან კომისია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად უფლებამოსილია შეაგროვოს ცნობები და მოუსმინოს მხარეებს. კანონის თანახმად, კომისიამ მოუსმინა დაინტერესებულ პირს, შესაბამის უწყებებში დააგზავნა წერილები, გაეცნო წარმოდგენილ მასალებს, მოწმეთა ჩვენებებს.

აპელანტის განმარტებით, „კომისია“ არის კოლეგიური ორგანო, 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 მოახინოს ადგილზე დათვალიერება და შედეგები დაურთოს საქმის მასალებს. იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია, დაადასტუროს, რომ, მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ მფლობელობას. წარმოდგენილი მასალებით, ს----- წ-----ი ითხოვს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებულ 1872 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ორთოფოტოთი და რეესტრის შუამდგომლობაზე თანდართული სურათებით ირკვევა, რომ ს----- წ-----ი არ ფლობდა და არ სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით 2007 წალმდე. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არ დასტურდება ს----- წ-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი დღეის მდგომარეობით არის ხე-ბუჩქნარისგან ნაწილობრივ

გასუფთავებული ტერიტორია, დასასვენებლად განკუთვნილი, მიწას არ ეტყობა ათვისების კვალი. აღნიშნული წარმოდგენდა კომისიის მხრიდან უარის თქმისთვის საკმარის საფუძველს ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. 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.

ამდენად აპელანტ მხარეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ძალაში დარჩეს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 2-----ის №3-- განკარგულება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, საქმეში მონაწილე სუბიექტთა მოსაზრებების მოსმენის, წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ცვლილება უნდა შევიდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებაში და დაკმაყოფილდეს ს----- წ-----ის დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, 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 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო პალატა პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ ს----- წ-----ის წარმომადგენლებმა 2019 წლის 26 სექტემბერს განცხადებით მომართეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს,

რომლითაც დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და „კომისიის“ 2018 წლის 2-----ის №3--განკარგულებასთან ერთად 2018 წლის 27 სექტემბრის საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაც მოითხოვეს, ხოლო კომისიისათვის, შესაბამისი გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების ნაწილში, მოთხოვნა დარჩა ასევე უცვლელი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის პირველი წინადადებით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ამავე მუხლის მეორე წინადადებით, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. 103.2 მუხლით, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, კოლეგიურ ორგანოში შეტანილ განცხადებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანო. 105.3 მუხლით, კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მიღებულად ითვლება, თუ მას მხარს დაუჭერს სხდომაზე დამსწრე წევრთა ნახევარზე მეტი, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საქართველოს მთავრობის 28.07.2016 წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (შემდეგში „წესი“) 10.1 მუხლით, კომისია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, გადაწყვეტილებას იღებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - განკარგულებით. 10.2 მუხლის შესაბამისად, კომისიის გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის სხდომაზე. 10.3 მუხლის თანახმად, კომისიის გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ „კომისიის“, როგორც კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს საოქმო გადაწყვეტილება (ამ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ), კომისიის განკარგულებასთან ერთად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ერთობრივად წარმოშობს დაინტერესებული პირის მიმართ სამართლებრივ შედეგს, შესაბამისად, განკარგულება გასაჩივრდება კომისიის საოქმო გადაწყვეტილებასთან ერთად.

სარჩელის შინაარსის გათვალისწინებით უდავოა, რომ ს----- წ-----ი არ ეთანხმება კომისიის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და მის ბათილად ცნობას ითხოვს, თუმცა ასეთ აქტად მხოლოდ კომისიის განკარგულებას განიხილავს, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოსაგან მას სხვა დოკუმენტი არ გადასცემია (საოქმო გადაწყვეტილება მხარეს გადაეცა სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას).

საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ კომისიამ მის წინაშე დასმული საკითხი ადმინისტრაციული წარმოების წესის არსებითი დარღვევით განიხილა, შესაბამისად, სასამართლომ საკითხის ხელხალა განხილვა დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს. აღნიშნული გარემოებების მხედველობაში მიღებით, მიუხედავად იმისა, რომ

სააპელაციო სასამართლო საქმეს კომისიის სააპელაციო პრეტენზიის ფარგლებში იხილავს, პალატა უფლებამოსილია მიიღოს მოსარჩელის დაზუსტებული სარჩელი და კომისიის განკარგულებასთან ერთად საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერებაც შეამოწმოს, რამდენადაც განკარგულებაში კომისიის წევრთა კენჭისყრის საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილებაა ასახული, რაც ერთობლიობაში წარმოადგენს კომისიის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ამასთან ცალკე საოქმო გადაწყვეტილების შესახებ სასამართლო დავის დაწყება – სწრაფი და ეკონომიური მართლმსაჯულების პრინციპს ეწინააღმდეგება.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთაც არსებითად არც სააპელაციო საჩივრის ავტორი ხდის სადავოდ. პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მტკიცების ტვირთი მხარეებზე გაანაწილა სწორად, ასევე სწორად დადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი შეფასება მისცა მათ.

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 მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

მითითებული კანონის პირველი და მეორე მუხლების და ამავე კანონის რეალიზების მიზნით გამოცემული „წესის“ 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 ს----- წ-----ის განცხადებაზე „კომისიამ“ წარმოება დაიწყო მას შემდეგ რაც მას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურიდან (0---- -2018 წ. N1-----) 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“ 5^{1.3} მუხლით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 12 თებერვალს ს---- წ-----მა N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 1 872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე უფლების რეგისტრაცია, მისამართზე წყალტუბო, სოფელი დ----ი. განცხადებებთან ერთად ს---- წ-----მა წარადგინა პირადობის მოწმობის ასლი, ორთოფოტო, საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემის 15.12.2017 წლის N6----- წერილი.

2018 წლის 0-----ის (N1-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ს---- წ-----ის მიერ წარმოდგენილი და დამატებით რეესტრის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია განსახილველად გადაეგზავნა „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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული ნორმის კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობაზე გასავრცელებლად სავალდებულოა, რომ საკუთრების უფლებით

ასალიარებელი 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 იყოს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.**

საქმეში დაცული 15.07.2016 წელს მომზადებული ამონაწერით ირკვევა, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ დ----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით - 2000 კვ.მ. საკადასტრო კოდი - 2-----, 2016 წლის 11 ივლისის N Aა2-----13 საარქივო ცნობითა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებულია ს---- წ-----ის საკუთრებად (ს.ფ. 25-26).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 0----2018 წლის N1----- შუამდგომლობის საფუძველზე „კომისიამ“ ს---- წ-----ის განცხადებაზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. ს---- წ-----ი ითხოვდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ დ----ში მდებარე, მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 1872 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

საქმის მასალებით უდავოა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია ს---- წ-----ის კუთვნილ (საკუთრებად რეგისტრირებულ) მიწის ნაკვეთზე და მისი მომიჯნავეა, თუმცა აღნიშნული არ არის საკმარისი მისი საკუთრების უფლების ასალიარებლად, _ სარწმუნოდ უნდა დასტურდებოდეს მიწაზე დაინტერესებული პირის მფლობელობის ფაქტი.

2018 წლის 11 აპრილის აქტით ირკვევა, რომ წყალტუბოს მერიის პირველი კატეგორიის უფროსი სპეციალისტი მექვენის ადმინისტრაციულ ერთეულში მერიის წარმომადგენელი დავით ქობულაძე იმყოფებოდა სოფელ დ----ში მოქალაქე ს---- წ-----ის ოჯახში, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის დასათვალიერებლად. ადგილზე მისვლით გამოიკითხა ნაკვეთის მოსახლვრე მეზობლები, რომლებმაც დაადასტურეს ფაქტი, რომ ს---- წ-----ს 2007 წლამდე თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი 1 872 კვ.მ; სარგებლობს, უვლის აქვს შემორაგული და ათვისებული, რასაც ხელმოწერით ადასტურებენ მეზობლები - ვ----- წ-----ი და რ-----ი შ-----ი (ს.ფ. 107).

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 17.07.2018 წლის აქტით ირკვევა, რომ მარეხ კანკაძის, თამარ ფარტენაძის და თინათინ მარდალეიშვილის მიერ დათვალიერებულ იქნა წყალტუბოს რაიონის სოფელ დ----ში ს---- წ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული 1 872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. აქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი ნაწილობრივ დაფარულია ხე-ბუჩქნარით, დაინტერესებული პირის განმარტებით, მიწას იყენებენ დასასვენებლად, მიწის ნაკვეთს არ ეტყობა ათვისების კვალი.

„კომისიის“ 27.09.2018 წლის N26 სხდომის ოქმის ამონაწერით ირკვევა, რომ საოქმო

გადაწყვეტილებებით ს---- წ-----ს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 1872 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

„კომისიის“ 2----2018 წლის N3-- განკარგულებით დაინტერესებულ პირს, ს---- წ-----ს უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 1872 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძლით, რომ ორთოფოტოთი და რეესტრის შეამდგომლობაზე დართული სურათებით დასტურდებოდა, რომ ს---- წ-----ი არ ფლობდა და არ სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით 2007 წლამდე. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე არ დასტურდებოდა ს---- წ-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც გამოიხატებოდა იმაში, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწას ნაკვეთი იყო ხე-ბუჩქნარით ნაწილობრივ გასუფთავებული ტერიტორია განკუთვნილი დასასვენებლად, მიწას არ ეტყობოდა ათვისების კვალი, რამაც კომისიას მისცა საკმარისი საფუძველი უარი ეთქვა ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე (ს.ფ. 19-21).

„კომისიამ“ 2018 წლის 23 მარტს N3---- წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრს და მოითხოვა ინფორმაცია ს---- წ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რადგან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი ხვდებოდა პოტენციური ელექტროსადგურების განთავსების ტერიტორიაზე (ს.ფ. 80).

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 30 აპრილის N2----- წერილით ირკვევა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში (მექვენას ადმინისტრაციული ერთეული) მოქალაქე ს---- წ-----ის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება (ს.ფ. 112).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 თებერვლის N1----- სამსახურებრივი ბარათით ირკვევა, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, N8----- განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ კერსიაზე დატანილ უძრავ ნივთზე, 21.02.2018 წლის მდგომარეობთ, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მიხედვით, უძრავი ნივთი მოქცეულია "საქართველოში ასაშენებელი პოტენციური ელექტროსადგურების ნუსხის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის 2013 წლის 12 ნოემბრის №163 ბრძანების შესაბამისად დამტკიცებული პოტენციური ელექტროსადგურების განთავსების საზღვრებში.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, წყალტუბოს რაიონის სოფელ დ----ის კოლმეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ფართობს. მითითებულ განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციული

საჩივრის ფარგლებში, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება.... (ს.ფ. 122).

2018 წლის 21 დეკემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ წყალტუბო, მექვენა, სოფელ დარჩში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ. 2- -----, დაზუსტებული ფართით 2 000 კვ.მ. (ნაკვეთის წინა N2-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N01-227.70 კვ.მ., N02, N03, N04) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით და 2016 წლის 11 ივლისის NAა2-----03 საარქივო ცნობით თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ----- შ-----ის, რ----- შ-----ის, ს----- წ-----ის და ვ----- წ-----ის სახელზე.

გ----- და რ----- შ-----ების და ვ----- წ-----ის ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადებებით ირკვევა, რომ ისინი არიან ს----- წ-----თან ერთად სოფელ დ-----ში მდებარე 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის **ნაკვეთზე განთავსებული N1 შენობის** (ისტორიული და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლთა ნუსხაში შეტანილი საცხოვრებელი სახლის) **მესაკუთრები**, რომლიდანაც გ----- შ-----ს ეკუთვნის ფართი -18.71 კვ.მ., რ----- შ-----ის - 23 კვ.მ., ს----- წ-----ს -168.19 კვ.მ. და ვ----- წ-----ს - 17.80 კვ.მ. ს----- წ-----ი და მისი წინაპრები ოდითგანვე ათწლეულების მანძილზე, უწყვეტად ფლობდნენ და ს----- წ-----ი ამჟამადაც ფლობს და განაგებს აღნიშნულ მისამართზე მომიჯნავე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს 1872 კვ.მ., რომლის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მას (ს----- წ-----ს) უკანონოდ უთხრა უარი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. კერძოდ, 1872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ნაწილობრივ შემოღობილია და ერთობლიობაში დაცულია, იგი გაწმენდილია და გასუფთავებულია ეკალ-ბარდებისგან, გათიბულია, ტერიტორიაზე დარგულია და ხარობს მრავალწლოვანი როგორც მსხმოიარე ნარგავები, მათ შორის თხილი, ისე არამსხმოიარე ხეები, ყველა ისინი გაშენებულია უშუალოდ ს----- წ-----ის და მისი წინაპრების მიერ. ს----- წ-----ი ნარგავებს უვლის, სხლავს და ათეთრებს..., ზემოაღნიშნულ 1872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ და თანახმა არიან, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულ იქნას და მიენიჭოს ს----- წ-----ს.

„კანონის“ 51.7 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“ 51.5 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.

„წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, 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 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. „წესის“ 11² მუხლის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „წესი“ შეიცავს მისი გამოყენების მიზნებისათვის გარკვეულ ტერმინთა განმარტებას. 2.1 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით „მიწის ნაკვეთი“ განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტად განიხილება – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

„კანონის“ მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტით, „საკუთრების უფლების აღიარება“ ნიშნავს ფიზიკური პირისათვის... სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემას.

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული საკანონმდებლო დანაწესები 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 155.1 მუხლის 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.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, კერძოდ, მხარის გადაუდებელი

კანონიერი ინტერესი, რამდენადაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი 2.1 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, დეფინირებული სამართლებრივი ტერმინის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას _ წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისა დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-13 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.1 მუხლი თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციული წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 95.2 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა სწორედ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობა, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც ადმინისტრაციულ ორგანოს, კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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(23-16)).

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების სუბიექტთა წრის განსაზღვრას აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა, რამდენადაც მასზეა დამოკიდებული, თუ ვის შეუძლია აქტიური ზეგავლენა მოახდინოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად გამოცემულ აქტზე. კომისიამ ყურადღება უნდა გაამახვილოს ასევე დაინტერესებული მხარის განმარტებაზე თუ რაში ვლინდება მის მიერ მიწის ფაქტობრივი მფლობელობა. მხარე მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი შემოღობილია, გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავებით, ეზოში არის უძველესი ღვინის ქვევრი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არ შეიძლება შემოიფარგლოს მხოლოდ კონკრეტულ საკითხზე აქტის გამოცემის ვალდებულებით, მმართველობითი საქმიანობის მიზანს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს: „უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა“, საქართველოს ადმინისტრაციული ორგანოები პრაქტიკულად არ იყენებენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანეს ნორმას - სზაკ-ის მე-12 მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესს - უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე, რაც გულისხმობს საკითხის ყოველმხრივ გამოკვლევას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობით კანონიერი, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას და არა საკითხის განხილვას ფორმალურად.

ამდენად სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, რაც ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს.

5. სასამართლო ხარჯები

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, 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 ნაწილობრივ;

2. ცვლილება შევიდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებაში და დაკმაყოფილდეს ს---- წ-----ის დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, _ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 სექტემბრის N 26 საოქმო გადაწყვეტილება წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ----ში მდებარე 1872 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს---- წ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში;
3. დანარჩენ ნაწილში წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება;
4. აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
5. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა N6) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა N32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე