



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

28 სექტემბერი, 2018 წელი
ბათუმი

ქ.

**ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე**

მოსარჩელე - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“

წარმომადგენელი - ლ--- ჭა-----ია

მოპასუხე - ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ა-- ვე-----ე

მესამე პირი - ლე--- ორ-----ე

წარმომადგენელი - მი---- აღ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის, №- გადაწყვეტილების, 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილებისა და კომისიის მიერ ლე--- ორ-----ეზე 2015 წლის 1-ელ სექტემბერს გაცემული, №-6--- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა.

1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2015 წლის 1-ელ სექტემბერს ლე--- ორ-----ის სახელზე გაიცა №-6--- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის საფუძველზეც, მას საკუთრებაში გადაეცა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ციხისძირში მდებარე, 45-- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული, 9 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, კომისიის გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და №-6--- საკუთრების მოწმობა არის უკანონო, რამდენადაც, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ ადგილზე ჩატარებული

მოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ 45-- კვ. მ. მიწის ნაკვეთის მხოლოდ უმცირეს ნაწილზე, 9 კვ.მ. ფართზე, დგას ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, 2 მეტრი სიმაღლის დროებითი ნაგებობა, რომელიც მიწასთან მყარად არ არის დაკავშირებული და დამაგრებულია საკუთარი წონით.

მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კი, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე სავალდებულოა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ე.ი. 2007 წლის 27 ივლისამდე იყოს განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მხოლოდ დროებითი ნაგებობა და შესაბამისად, ლე--- ორ-----ის მოთხოვნა, მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N5-- ბრძანებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

2018 წლის 12 მარტს სსიპ -სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №----- წერილით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და გარდა ლე--- ორ-----ის მიმართ გაცემული საკუთრების მოწმობის კანონიერების შესწავლისა, მოითხოვა სადავო ადმინისტრაციული აქტის წარმოების მასალების გადაცემა. 19.03.2018 წლის №-1----- წერილით, აღიარების კომისიამ სააგენტოს წარუდგინა ლე--- ორ-----ის სახელზე გაცემული, №-6--- საკუთრების უფლების მოწმობის მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალები, რომლითაც დგინდება, მას შემდეგ, რაც ლე--- ორ-----ემ 2012 წლის 29 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა აღიარების კომისიას და მოითხოვა კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილების საფუძველზე საკუთრების მოწმობის გაცემა, კომისიის მიერ დამატებით მოკვლევისა და შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ლე--- ორ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი არ დადასტურდა, მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოღობილი ფიქსირებული საზღვრით, ტერიტორია იყო დაუმუშავებელი და დაფარული სარეველა მცენარეებით (რასაც მოწმობს 2013 წლის 22 მარტის დათვალიერების აქტიც), რის საფუძველზეც კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის, №- გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 16 ოქტომბრის №- ოქმის, №-- გადაწყვეტილება.

შემდგომში, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ივნისის №ბს-99-97 განჩინების საფუძველზე, კომისიის მიერ ხელმეორედ იქნა აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით ფაქტობრივი გარემოებები შესწავლილი, თუმცა კომისიამ სრულიად დაუსაბუთებლად, მიზანშეწონილად მიიჩნია 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ლე--- ორ-----ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა, წარმოადგენს უკანონო გადაწყვეტილებას, რადგანაც არ დგინდება ლე--- ორ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც არ

არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, მხოლოდ მაშინ შეიძლება ჩაითვალოს ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულად, თუკი იგი მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეა, სხვა შემთხვევაში სავალდებულოა, დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური შენობა-ნაგებობის არსებობა. განსახილველ შემთხვევაში, ლე--- ორ-----ეს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე არ ჰქონია საკუთრების ანდა მართლზომიერი მფლობელობის უფლება.

შესაბამისად, მის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადასტურებლად და ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის სავალდებულო პირობა იყო, მასზე საცხოვრებელი სახლის ანდა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობის არსებობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დგინდება, რომ არ არსებულა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია შენობის ცნება, რომლის მიხედვითაც, შენობა- ესაა, სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავდ არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა, ხოლო ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დროებითი შენობა ესაა – ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები. ლე--- ორ-----ის საკუთრებად აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია სწორედ ასეთი დროებითი შენობა.

კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური შენობა-ნაგებობის არარსებობა, საქართველოს საერთო სასამართლოების პრაქტიკითაც განხილულია, როგორც უპირობო საფუძველი, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმისა.

უკანონო საკუთრების უფლების მოწმობა, გაცემული ლე--- ორ-----ის სახელზე, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს სახელმწიფოს კანონიერ უფლებას და ინტერესს, ვინაიდან სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი უკანონოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარის, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ივნისის განჩინების საფუძველზე, საქმე №ბს-99-97 (კ-14) (ქუთაისის სააპელაციოს 2013 წლის 6 დეკემბრის განჩინება, საქმე №-/ბ-226-13 წ. და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის საქმე №-----), რითაც ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის, №- საოქმო გადაწყვეტილება, ლე--- ორ-----ის ნაწილში. კომისიას დაევალა ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევებისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება).

კომისიის მიერ ხელმეორედ იქნა მოკვლეული და შესწავლილი კომისიის არქივში დაცული დოკუმენტაცია, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. ასევე, ადგილზე გასვლით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა მისი ფაქტობრივი მფლობელობა. ფაქტობრივი გარემოებების და არსებული მდგომარეობის შეფასების და გამოკვლევის შედეგად, კომისიის მიერ მიზანშეწონილად ჩაითვა, დატოვებული ყოფილიყო ძალაში, 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილება და კანონით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის შემდეგ, იოსებ ორ-----ეზე გაცემული იქნა №-6--- საკუთრების უფლების მოწმობა, სოფელ ციხისძირში მდებარე, 45-- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, და მასზე არსებული, 9 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

2.2.1. მესამე პირის, ლე--- ორ-----ის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

მოსარჩელე მხარე შეგნებულად არ ახსენებს და არ მიუთითებს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის 3----- გადაწყვეტილებაზე, რომელიც ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ დატოვებულია ძალაში. ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სასამართლომ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც არსებითია.

მოსარჩელე გულდასმით რომ გაცნობოდა გადაწყვეტილებას, ამ სარჩელს არ აღძრავდა. ამასთან, ამ გადაწყვეტილებამ რევიზირება გაიარა ზემოდგომი სასამართლო ინსტანციებში და შესაბამისად, მასში ეჭვის შეტანის საფუძველიც არ არსებობს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ცალსახად დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება, რომ ლე--- ორ-----ის ოჯახი ორმოცდაათიანი წლებიდან ფლობს ამ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ბაბუამისმა მიიღო რკინიგზაში მუშაობის დროს და ამავე ნაკვეთზე მას ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი, ხიმინჯოვანი საფუძველით, ხოლო მიწის ნაკვეთზე მრავალი კულტურული ნარგავები ჰქონდა გაშენებული, მათ შორის სხვადასხვა ჯიშის ხე-ხილი. ამასთან, მოსარჩელის წარმომადგენელი ადგილზე რომ მისულიყო, ნახავდა მისასვლელ გზასაც, რომელიც მთავრდება ორ-----ეების ოჯახთან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის ოქტომბერში ლე--- ორ-----ემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოთხოვნით, საქართველოს პრეზიდენტის №5-- ბრძანებულების საფუძველზე მისი

საკუთრების უფლება აღიარებინა თვითნებურად დაკავებულ, სოფელ ციხისძირში მდებარე 4 526 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო უწყვეტობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- საოქმო გადაწყვეტილება.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით ლე---ორ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო უწყვეტობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- საოქმო გადაწყვეტილება.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 11 მარტის №- საოქმო გადაწყვეტილებით დაწყებული იქნა ადმინისტრაციული წარმოება რიგ მოქალაქეებზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და სხვადასხვა საკითხების გახილვის შესახებ. მათ შორის, დაწყებული იქნა წარმოება სოფელ ციხისძირში მდებარე 4526 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ლე---ორ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის შესახებ და საოქმო გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ადგილზე გასვლით შესწავლილიყო და ხელმეორედ განხილულიყო ეს საკითხი, თუმცა ლე---ორ-----ის მიმართ კომისიას რაიმე გადაწყვეტილება არ მიუღია, არც ამ საოქმო გადაწყვეტილებით და არც, შემდგომ.

სასამართლო უწყვეტობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 11 მარტის №- საოქმო გადაწყვეტილება.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. 2012 წლის 29 ოქტომბერს ლე---ორ-----ემ №ო-01-37/363 განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ამავე კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილების საფუძველზე მისთვის საკუთრების მოწმობის გაცემა.

სასამართლო უწყვეტობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის საოქმო გადაწყვეტილება.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სოფელ ციხისძირში მდებარე 4 526 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №---ე ოქმის №-- საოქმო გადაწყვეტილება, იმ საფუძველით, რომ კომისიამ 2008 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღების დროს დაარღვია გადაწყვეტილების მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რომ არ მომხდარა ლე---ორ---

-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის სრულყოფილი შესწავლა, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც კომისიის გადაწყვეტილებით მოხდა ლე---ორ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება, არ იყო შემოღობილი ფიქსირებული საზღვრით, ტერიტორია იყო დაუმუშავებელი და დაფარული სარეველა მცენარეებით, შესაბამისად, არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილება.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.6. ლე--- ორ-----ემ 2013 წლის 28 იანვარს სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხის 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის, №- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ლე--- ორ-----ის ნაწილში და მოპასუხის მიერ ახალი აქტის გამოცემა, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის საფუძველზე, სოფელ ციხისძირში მდებარე 4 526 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ლე--- ორ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით (საქმე №-----) ლე--- ორ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 28 დეკემბრის №---ე ოქმის №- საოქმო გადაწყვეტილება ლე--- ორ-----ის ნაწილში და კომისიას დაევალოს, გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილების) გამოცემა ლე--- ორ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვის საკითხთან დაკავშირებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ივნისის განჩინებით (საქმე ბს 99-97 (კ-14) ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5.04. გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5.04. გადაწყვეტილება (საქმე №-----).

3.1.7. კომისიის მიერ ხელმეორედ იქნა ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა მისი ფაქტობრივი მფლობელობა ლე--- ორ-----ის მიერ. ფაქტობრივი გარემოებების და არსებული მდგომარეობის შეფასების და გამოკვლევის შედეგად, კომისიამ 2015 წლის 3 ივლისს მიიღო №- ოქმის, №- გადაწყვეტილება, რომლითაც მიზანშეწონილად ჩათვალია, დატოვებული ყოფილიყო ძალაში, 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილება და კანონით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის შემდეგ, იოსებ ორ-----ეზე გაცემული იქნა №-6--- საკუთრების უფლების მოწმობა, სოფელ ციხისძირში მდებარე, 45-- კვ.მ. სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, და მასზე არსებული, 9 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, ხოლო საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა, ლე--- ორ-----ის საკუთრებად (საკადასტრო კოდი: 20.46.01.689).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის, №- გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №5-- ბრძანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების შესახებ;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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. 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. ან ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საკუთრების უფლების მოწმობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებასთან ერთად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

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

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №5-- ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად (საკუთრების უფლების აღიარების დროს მოქმედი რედაქცია), მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი

ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №5-- ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6.3. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით ლე--- ორ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, თვითნებური დაკავების საფუძვლით აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება სოფელ ციხისძირში მდებარე, 4 526 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად (ამ აქტის მიღების დროს მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის გ) პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის, ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ 2007 წლის 1-ელ იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან თავის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული;

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2009 წლის 11 მარტის №- საოქმო გადაწყვეტილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რიგ მოქალაქეებზე, მათ შორის ლე--- ორ-----ეზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადასინჯვის მიზნით და მხოლოდ, 2012 წლის 28 დეკემბერს იქნა მიღებული №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სოფელ ციხისძირში მდებარე 4 526 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ლე--- ორ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- საოქმო გადაწყვეტილება, იმ საფუძვლით, რომ კომისიამ 2008 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღების დროს არ მოახდინა საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის სრულყოფილი შესწავლა.

კერძოდ, კომისიამ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი დაკავება, რამდენადაც, მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც კომისიის გადაწყვეტილებით მოხდა ლე--- ორ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება, არ იყო შემოღობილი ფიქსირებული საზღვრით, ტერიტორია იყო დაუმუშავებელი და დაფარული სარეველა მცენარეებით.

თვითნებური დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული სხვა რომელიმე გარემოება, კომისიას 2012 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით საეჭვო, ან სადავო არ გაუხდია.

6.4. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ თავის სარჩელს აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ ლე--- ორ-----ეს არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი, კერძოდ, 45-- კვ. მ. მიწის ნაკვეთიდან, მხოლოდ 9 კვ.მ.-ზეა განთავსებული ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, დროებითი შენობა-ნაგებობა (და არა კაპიტალური ნაგებობა), 2 მეტრი სიმაღლით, რომელიც მიწასთან მყარად არ არის დაკავშირებული, არამედ დაკავშირებულია საკუთარი წონით, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კი, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე სავალდებულოა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ე.ი. 2007 წლის 27 ივლისამდე იყოს განთავსებული არა დროებითი, არამედ კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

მოსარჩელე მხარის პოზიციის მიხედვით, რამდენადაც სადავო მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ დროებითი ნაგებობაა განთავსებული, შესაბამისად, ლე--- ორ-----ის მოთხოვნა, მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N5-- ბრძანებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

6.5. სასამართლო, დავის სამართლებრივი რეგულაციის მიზნით განმარტავს, რომ სოფელ ციხისძირში მდებარე 4 526 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლე--- ორ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- საოქმო გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედი რედაქციით, თვითნებურად დაკავებული მიწის განმარტებაში არ არის მოცემული სავალდებულო პირობად, მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობა. ასეთი დანაწესი კანონის ამ ნორმაში 2008 წლის 5 დეკემბერს შეტანილი ცვლილებით იქნა განსაზღვრული, რომლის შემდეგაც, თვითნებურად დაკავებული მიწა განიმარტება როგორც, „ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი

სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“.

ამდენად, იმისათვის, რომ კომისიას ლე--- ორ-----ე 2008 წლის 16 ოქტომბერს მიეჩნია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად, არ იყო საჭირო, მას მიწის ნაკვეთზე ჰქონოდა ნებისმიერი სახის შენობა-ნაგებობა, როგორც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, დროებითი, ან კაპიტალური. ლე--- ორ-----ემ 2008 წლის ოქტომბერში საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებასთან ერთად წარუდგინა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომლითაც შესაძლებელი იყო კონკრეტული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, ნახაზის ელექტრონული ვერსია, ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები, რაც ითვალისწინებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №5-- ბრძანებულებით.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მისივე გადაწყვეტილების გადასინჯვა საჭიროდ განადა მხოლოდ ერთი საფუძვლით, მიიჩნია, რა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების დროს სრულყოფილად არ იყო შესწავლილი, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ დაკავებასთან დაკავშირებული გარემოებები და საეჭვოდ ჩათვალია ლე--- ორ-----ის მიერ ნაკვეთის ფაქტობრივი მფლობელობა.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებაში (საქმე №-----) მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, შესაბამისი მტკიცებულებებით არ იყო გამყარებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მტკიცება, რაც 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილებაში იყო მოყვანილი, რომ სოფელ ციხისძირში მდებარე 4 526 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლე--- ორ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების დროისათვის თითქოს არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, და კომისიას ამ ფაქტის გამოსაკვლევად საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ ჰქონდა შესწავლილი და გაანალიზებული (6.9. პუნქტი).

ამიტომ, სასამართლო გადაწყვეტილებით მიჩნეული იქნა, კომისიას ზუსტად უნდა დაედგინა, 2008 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღებისას საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ლე--- ორ-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი ნიშნით, 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 შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, რომ ლე--- ორ-----ე საკუთრების უფლების

აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივად ფლობდა თუ არა, თვითნებური დაკავება თუ გამოიხატებოდა მის დამუშავებაში, გამოყენებასა და სარგებლობაში, ნაკვეთის შემოღობვაში და ა.შ. (6.10. პუნქტი).

აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თავიდან უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება და უნდა დაედგინა, მიწის ნაკვეთის სარგებლობის შესახებ ყველა ფაქტობრივი გარემოება. ამისათვის, კომისია ვალდებული იყო, შესაბამისი და საკმარისი მტკიცებულებების მოსაპოვებლად, საჭიროების შემთხვევაში მოეხდინა უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება და სხვა ქმედებების განხორციელება, რაც დაკავშირებულია უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადგენასა, ან ასეთი ფაქტის უარყოფასთან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხოლოდ ამ გარემოების სრულყოფილი გამოკვლევისა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე უნდა მიეღო კომისიას შესაბამისი გადაწყვეტილება, ლე--- ორ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერების გადამოწმებისას (6.11. პუნქტი).

6.6. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია, გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ივნისის განჩინებით (საქმე ბს 99-97 (კ-14) ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმე №-----) კანონიერ ძალაში შევიდა და სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ხელმოწერედ იქნა ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება, სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით.

ადგილზე გასვლით, ყველა ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივი ანალიზით, ასევე, ადმინისტრაციული წარმოების მასალების საფუძველზე კომისიამ დადგენილად ჩათვალა, რომ მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა, ლე--- ორ-----ის მიერ მისი ფაქტობრივი მფლობელობა. ფაქტობრივი გარემოებების და არსებული მდგომარეობის შეფასების და გამოკვლევის შედეგად, კომისიის მიერ მიზანშეწონილად ჩაითვალა, დატოვებული ყოფილიყო ძალაში, 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილება, როგორც კანონშესაბამისი აქტი და კანონით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის შემდეგ, ლე--- ორ-----ზე გაცემული იქნა №-6--- საკუთრების უფლების მოწმობა, სოფელ ციხისძირში მდებარე, 45-- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ, 9 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე.

6.7. სასამართლო განმარტავს, მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული გარემოება, რომ ლე--- ორ-----ის საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა არ არის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განმარტებული შენობა-ნაგებობის შინაარსის შესაბამისი, ვერ გახდება კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის, №- გადაწყვეტილების უკანონოდ შეფასებისა და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგანაც ეს აქტი გამოცემული იყო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მითითებული, კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევის შედეგად, რაც არ გულისხმობდა საკუთრების უფლებათა აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკითხის გამოკვლევას იმ კუთხით, რამდენად აკმაყოფილებდა ის, საკუთრების უფლების აღიარების კრიტერიუმს.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ეს პოზიცია შესაძლებელია შეეხებოდეს მხოლოდ, კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილების კანონიერებას, რომლითაც აღიარებულ იქნა ლე--- ორ-----ის საკუთრების უფლება, რაც კომისიის მიერ სადავო არ გამხდარა 2012 წლის 28 დეკემბრის №-- ოქმის №-- გადაწყვეტილების მიღების დროს და შესაბამისად, კომისიას არც 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის, №- გადაწყვეტილების გამოცემის წინ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განუხილავს და არ უმსჯელია მასაზე.

სასამართლო ამასთან განმარტავს, მოსარჩელის მიერ შენობის სახეობასთან დაკავშირებით მითითებული აღნიშნული გარემოება და მისმიერი შეფასება დადასტურებულიც რომ იყოს, ასეთ შემთხვევაშიც ვერანაირად იმოქმედებდა ეს კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასებაზე, რამდენადაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი კომისიის ამ გადაწყვეტილების მიღების დროს მიწის ნაკვეთზე თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების აღიარებისათვის, შენობის სავალდებულო არსებობას საჭირო პირობად არ მიიჩნევდა.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში არ დადგენილა სადავო აქტის, კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის, №- გადაწყვეტილების კანონწინააღმდეგობა, თუმცა ამის მიუხედავად, სასამართლო განმარტავს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის, №- გადაწყვეტილება, 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- გადაწყვეტილებასთან ერთად არის აღმჭურველი შინაარსის სამართლებრივი აქტი, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით გასაჩივრებული აქტი დაინტერესებულ მხარეს - ლე--- ორ-----ეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის „კანონიერების პრინციპი“, რომელიც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას. ამ მნიშვნელოვან პრინციპს უპირისპირდება კანონმდებლის მიერ აღიარებული „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპი“. ორივე პრინციპი კონსტიტუციური რანგისაა და გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს

პრინციპიდან. ამდენად, შეუძლებელია ცალსახად პრობლემის გადაწყვეტა. ადმინისტრაციული წარმოებისა და ადმინისტრაციული სასამართალწარმოების ამოცანაა კონკრეტული პრობლემის გადაწყვეტისას მოახდინონ ამ ორი პრინციპის შეპირისპირება და თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი - „კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის“ გამოყენების შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ, შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში; კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა.

სასამართლო განმარტავს, რომ დოქტრინა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესახებ მოიცავს ორ ასპექტს. კერძოდ, თუ რა შემთხვევაშია აქტი კანონიერი ან უკანონო და მეორეს მხრივ, თუ რა სამართლებრივ შედეგებს იწვევს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლწინააღმდეგობა. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი, ანუ არ არსებობს კანონიერი ნდობა, თუ:

ა) მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება (მაგ., არასწორი მონაცემების ან ყალბი დოკუმენტების წარმოდგენა თუ მოტყუება);

ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა ცოდნოდა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლე--- ორ-----ის მხრიდან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში სრულყოფილად იყო წარდგენილი შესაბამისი დოკუმენტები და მტკიცებულებები, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის და მას კომისიისათვის რაიმე სახის არასწორი ინფორმაცია არ მიუწოდებია, ამაზე არც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს.

შესაბამისად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ მისი კანონიერი ნდობა უნდა შეფასდეს, როგორც დაცვის ღირსი, საკუთრების უფლების მაძიებელმა პირმა შეასრულა ყველა სავალდებულო პროცედურული მოვალეობა, რომლის არსებობის პირობებში შესაძლებელი იყო აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, ხოლო ის გარემოება, რომ ლე--- ორ-----ის საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა არ არის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განმარტებული შენობა-ნაგებობის შინაარსის შესაბამისი, საერთოდ არ უკავშირდება აღმჭურველი აქტების კანონიერებას.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის №-- ოქმის, №-- - გადაწყვეტილება და 2015 წლის 3 ივლისის №- ოქმის, №- გადაწყვეტილება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით არის გამოცემული და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

6.8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებული სადავო ადმინისტრაციული აქტი მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის

საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;
39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.
მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.
განსახილველ შემთხვევაში „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარჩელე - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

- 1.სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ სარჩელი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, მესამე პირის - ლე--- ორ-----ის მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 აპრილის №--1-----წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თა--ხმად, ლე--- ორ-----ეს (პ/ნ 61001024392) აეკრძალა საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, მის საკუთრებაში რიცხული, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ციხისძირში მდებარე, 45--.00 კვ.მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი:20.46.001.689) გასხვისება, დავაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქუჩა №30/.

მოსამართლე

ჯუმბერ ბეჟანიძე