



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 იანვარი, 2020 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ჟ-----ი

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ჟ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2019 წლის 14 თებერვალს ჟ-----მა სარჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის (შემდეგში „კომისია“) მიმართ და კომისიის 2018 წლის 2-----ის სხდომის N-- ოქმით ჟ-----ის მიმართ მიღებული N--- გადაწყვეტილების, 3---.2018 წ. N1--- განკარგულების ბათილად ცნობა და კომისიის დავალდებულება მოითხოვა _ ახალი აქტის გამოცემით ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე 7080 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ჟ-----ი ცხოვრობს ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ა-----ში. 2004 წლიდან თვითნებურად ფლობს 7 080 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული 120 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლით. მიწის ნაკვეთზე გაშენებული აქვს სხვადასხვა ჯიშის ხეხილი და თხილნარი, ასევე მიწის ნაკვეთს იყენებს ერთწლიანი კულტურის მოსაყვანად. სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული ძველი საცხოვრებელი სახლი ახლის აშენების მიზნით დაანგრია, თუმცა ფინანსური პრობლემების გამო ვერ მოახერხა ახალი სახლის აშენება. ნაკვეთზე დღემდე შემორჩენილია ძველი, დანგრეული სახლის საძირკველი. მოსარჩელე ჟ-----მა, 2018 წლის 31 ოქტომბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეიტანა განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ზუგდიდში, ა-----ში მდებარე 7 080 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული, დანგრეული საცხოვრებელი სახლის 120 კვ.მ.-ის რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიწაზე მართლობითი მფლობელობის უფლების დამდგენი დოკუმენტის მოძიების შეუძლებლობის გამო, 2018 წლის 06 დეკემბრის N4-----წერილით, მასალები გადაეგზავნა „კომისიას“.

მოსარჩელის განმარტებით მან აღიარების კომისიას 2018 წლის 11 დეკემბერს დამატებით წარუდგინა მეზობლების დასტური, მიწის ნაკვეთის მფლობელობის შესახებ, დამოწმებული სანოტარო წესით და ორთოფოტო.

2018 წლის 18 დეკემბერს მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე შედგა მიწის ნაკვეთის დათვალიერების ოქმი. 2018 წლის 2-----ის სხდომის N-- ოქმით ჟ-----ის მიმართ მიღებული N--- გადაწყვეტილებით და 2018 წლის 3-----ის N1--- განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ჟ-----ის განცხადება იმ მოტივით, რომ თითქოს მიწაზე არ იყო განთავსებული საცხოვრებელი სახლი არც დანგრეული და არც აშენებული, რაც არ შეესაბამება სინამდვილეს. ამდენად, კომისიის განკარგულება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რადგან მოსარჩელის განმარტებით, მას 2004 წლიდან თვითნებურად შემოკავებულ მიწის ნაკვეთზე დარგული აქვს თხილნარი და სხვადასხვა ხეხილი, ასევე ჩანს დანგრეული სახლის საძირკველი...

მოპასუხე „კომისიის“ წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, რამდენადაც არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის მოვლის, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით ჟ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი „კომისიის“ 20.12.2018წ. N--- გადაწყვეტილება და 3----.2018წ. N1--- განკარგულება ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ა-----ში 7 080 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ჟ-----

-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასებისა და გამოკვლევის შემდეგ სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელე წლების განმავლობაში ბებიასთან ერთად ცხოვრობდა ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ა-----ში. საცხოვრებელი შედგებოდა 7080 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისგან და მასზე არსებული 120 კვ.მ. ხის საცხოვრებელი სახლისგან.

დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი განაშენიანებულია თხილნარით, მასზე მოჰყავდათ და მოჰყავთ სიმინდი და სხვადასხვა ერთწლიანი კულტურა.

მოსარჩელის ბებია გარდაცვლილია.

2004 წელს, ოჯახის შექმნის შემდეგ, მოსარჩელემ და მისმა მეუღლემ გადაწყვიტეს ახალი სახლის მშენებლობა, დაშალეს (დაანგრეს) ძველი, მოაწყვეს საძირკველი, თუმცა ფინანსური სირთულეების გამო ვერ გააგრძელეს მშენებლობა, რის გამოც საცხოვრებლად გადავიდნენ მშობლებთან.

31.10.2018წ. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა, თუმცა მის სასარგებლოდ უფლებადამდგენი დოკუმენტი ვერ მოიძიეს.

საქართველოს ეროვნული არქივის სამეგრელოს რეგიონული არქივიდან მიღებული ინფორმაციით ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ის საკრებულოს 1996-2000 და 2001-2005 (ცვლილებები ნაწარმოებია 2006 წლის ჩათვლით) წლების წიგნებში **ჟ- -- ე-----ს ასული ქ-----ი** კომლის უფროსად /წევრად არ ფიქსირდება. რეგიონულ არქივში ზუგდიდის რაიონის ა-----ის საკრებულოს გადასახადის გამამხდელად აღრიცხვის შესახებ სიები, მიწის განაწილების სიები და 2007 წლის საკომლო წიგნები დაცვაზე არ შესულა.

შემოსავლების სამსახურის ინფორმაციით, ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ა-----თან დაკავშირებით ინახება 2006 წლის ზუგდიდის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეულ კერძო საკუთრებაში გადაცემულ 5 ჰა-მდე ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრეთა საგადასახადო სია. **ჟ--- ე-----ს** ასული **ქ-----ი** სიაში არ ფიქსირდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განცხადება და თანდართული მასალები გადაუგზავნა „კომისიას“, რომელსაც დამატებით წარედგინა ასევე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ასლი,

ორთოფოტო, ინფორმაცია მიწის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ, მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

„კომისიამ“ განიხილა განცხადება და უარი უთხრა დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ **სადავო ნაკვეთის მომიჯნავედ არა აქვს რეგისტრირებული საკუთრება და სადავო მიწის ნაკვეთზე არ არის საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული). ახალი, გაურკვეველი სახლის საძირკველი ვერ განდება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკმარისი წინაპირობა.**

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე, რომელთა მიხედვითაც ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით სპორადული რეგისტრაცია არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად, ხოლო „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონეა პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა, მართლზომიერი მფლობელი კი – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებაა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა ამ კანონითა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილების მე-17 მუხლის პირველი პუნქტით თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით 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 მართლობითიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობითიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობითიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობითიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დასაწყისამდე მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 28.07.2016 წ №376 დადგენილების მე-2 მუხლის „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტებით 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; მოწმის ჩვენება არის მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება. **სასამართლოს აღნიშვნით, ასეთი დოკუმენტები მოსარჩელეს კომისიაში წარდგენილი აქვს. საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით უტყუარად არის დადგენილი რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დაანგრეს. ძველის ადგილზე ახალი საძირკვლის მოწყობა, სასამართლოს აზრით, ვერ განდება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი. შესაბამისად, ქ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს ((მისი დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ საჯარო რეესტრში ინფორმაცია არ მოიპოვება), რომელზედაც განთავსებული იყო დანგრეული საცხოვრებელი სახლი.**

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის 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 ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

სასამართლოს აღნიშვნით, საქმეზე შეკრებილი და გამოკვლეული მტკიცებულებებით დადასტურდა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა, რის გამოც გასაჩივრებული აქტი (გადაწყვეტილება/განკარგულება) ეწინააღმდეგება კანონს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო გასაჩივრებული ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ, განცხადებასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა „კომისიამ“, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ჟ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას არ გაითვალისწინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები, რომელთა მიხედვითაც, კომისია მხოლოდ მაშინ არის უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, როდესაც საქმეზე წარმოდგენილი დოკუმენტები და გამოკვლევით დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებები შეესაბამება კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

ადმინისტრაციული წარმოებისას კომისიის მიერ საკითხის შესწავლის და მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ ჟ-----ის განცხადებით გათვალისწინებულ **მიწის ნაკვეთზე არის გაურკვეველი შენობა-ნაგებობის ახლადაშენებული საძირკველი და არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (არც დანგრეული და არც აშენებული)**. მოცემულ შემთხვევაში, ჟ-----ის მიერ განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე, კომისიამ ვერ დააფიქსირა კანონის ამოქმედებამდე, 2007 წლის 11 ივლისამდე, ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, დადგინდა მხოლოდ ის, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია გაურკვეველი შენობა-ნაგებობის ახლადაშენებული საძირკველი.

აპელანტის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 28.07.2016 წლის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

ჟ-----ის მიერ არცერთი ზემოთ მითითებული დოკუმენტი არ ყოფილა წარმოდგენილი, გარდა ორთოფოტოსა და მოწმეთა ჩვენებებისა. ორთოფოტოთი

დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთზე არის გაურკვეველი შენობა-ნაგებობის საძირკველი, რომელიც ადგილზე დათვალიერების შედეგად დგინდება, რომ ეს არის ახლადაშენებული და არა ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე არსებული შენობა-ნაგებობის (აშენებული, მშენებარე, დანგრეული) კვალი. რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებებს, რაც წარმოდგენილია მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით, აღნიშნული არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტს და უდავო მტკიცებულებას, მას კომისია განიხილავს სხვა დოკუმენტებთან და გარემოებებთან ურთიერთშეჯერებით. სასამართლო პროცესის სხდომაზე, მხარემ აღიარა, რომ მიწის ნაკვეთზე არ არის დანგრეული ან აშენებული სახლი არანაირი ფორმით. საქმეში არსებული ფოტომასალით დასტურდება, რომ იქ არსებული გაურკვეველი შენობა-ნაგებობის ახლადაშენებულ საძირკველზე არ შეიძლება ყოფილიყო სახლი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არსასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე) რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ეს ნორმა ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისთვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეულის) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობა, კანონის აღნიშნულ მოთხოვნაზე ყურადღება არ გაამახვილა მოსამართლემ და არასწორად განმარტა ნორმა. ასევე, კიდევ ერთხელ უნდა გაესვას ხაზი იმ ფაქტს, რომ მხარეს სადაოდ არ გაუხდია პროცესზე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დანგრეული სახლის არ არსებობა.

აპელანტის განმარტებით, ზემოაღნიშნულ გარემოებებს რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია, არ გაითვალისწინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები და ბათილად ცნო კომისიის გადაწყვეტილება და განკარგულება, რითაც დაარღვია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება, 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-3 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 სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული

ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორი შეფასება მისცა მათ.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

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. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1 - 60¹.2 მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების 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.

სარჩელით სადავო „კომისიის“ 2018 წლის 2-----ის N-- ოქმით ჟ-----ის მიმართ მიღებული N--- საოქმო გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე 2018 წლის 31 დეკემბერს გამოცემული N1--- განკარგულება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომელთა კანონიერებაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ჟ-----ის განცხადება კომისიას არ განუხილავს კანონით დადგენილი წესით - არ გამოუკვლევია ყველა ის გარემოება, რაც საქმისათვის მნიშვნელოვანი იყო. წარმოდგენილი მასალები ადასტურებს ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფორმალურ ხასიათს, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების საფუძველზე გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია, ხოლო იმის გამო, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტა კომისიის უფლებამოსილებას განეკუთვნება და მას ხსენებული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შეუძლია 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, ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს პრეროგატივაა მის კომპეტენციაში შემავალი საკითხი გადაწყვიტოს არა მხოლოდ კანონიერების პრინციპზე დაყრდნობით, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი უნდა შეესაბამებოდეს მოქმედი კანონის მოთხოვნებს, არამედ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტის გამოცემისას უნდა იხელმძღვანელოს მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებითაც. მიზანშეწონილობა კი გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით ოპტიმალურად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და განახორციელოს შესაბამისი მმართველობითი ღონისძიება - პალატას მართებულად მიაჩნია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე მითითებით, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნება.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11/07/2007წ. საქართველოს კანონის **(შემდეგში „კანონი“)** მიზანია 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 და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ (შემდეგში „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.

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

„კანონის“ მიხედვით „დაინტერესებულ პირს“ წარმოადგენს 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)... 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 (მე-2 მუხლის „ე“ ქვ.პ).

„კანონის“ 5^{1.1} მუხლის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების

უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. 5^{1.5} და 5^{1.7} მუხლებით, 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. თუ დაინტერესებული პირი გადაიხდის საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ოდენობას, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრებისუფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი. 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.

„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.

2018 წლის 31 ოქტომბერს ჟ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 7 080 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 120 კვ.მ. საძირკველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მისამართზე - ზუგდიდი, სოფელი ა----- --ი. განცხადებასთან ერთად ჟ-----მა წარადგინა პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2018 წლის 06 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონმდებლობის

მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ჟ-----ის განცხადება თანდართული დოკუმენტებითა და დამატებით რეესტრის სამსახურის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია განსახილველად გადაეგზავნა „კომისიას“.

2018 წლის 12 დეკემბერს ჟ-----მა კომისიას დამატებით წარუდგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ასლი, ორთოფოტო, ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ, ნოტარიალურად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები (ს.ფ. 24).

კომისიის მიერ ჟ-----ის განცხადება უარყოფილია იმ დასაბუთებით, რომ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდებოდა საცხოვრებელი სახლის (აშენებულის ან დანგრეულის) არსებობა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა „კანონის“ ერთ-ერთ მიზანს წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ასევე, როგორც უკვე ითქვა, „წესი“ არეგულირებს თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური პირის 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 უფლებამოსილებებს.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ „წესი“ შეიცავს მისი გამოყენების მიზნებისათვის გარკვეულ ტერმინთა განმარტებას. 2.1 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქ/პუნქტით „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“ პუნქტის 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-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.

საქმეში დაცული მასალით ირკვევა, რომ დაინტერესებულ მხარეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდებოდა საცხოვრებელი სახლის ან მისი ნანგრევის არსებობა. კომისიისთვის მიმართვის დროს რომ სადავო ტერიტორიაზე საცხოვრებელი სახლი არ მდებარეობდა, - ეს მხარეთა შორის სადავო არ არის. განმცხადებელი ითხოვდა ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ა-----ში მდებარე, მის მიერ **თვითნებურად დაკავებულ 7 080 კვ.მ.** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 120 კვ.მ. შენობის საძირკველზე საკუთრების უფლების აღიარებას, რა მიზნითაც კომისიაში 12.12.2018წ. წარადგენილ განცხადებაზე დართული ნოტარიალურად დამოწმებული მოწმეების ც-----ს, ლ-----ს, მ-----ის, ი-----ს და ლ-----ს ერთობლივი განცხადებით ირკვეოდა, რომ ჟ-----ი 2004 წლიდან დღემდე (11.12.2018 წ. განცხადების შედგენის თარიღი) ზუგდიდის სოფელ ა-----ში თვითნებურად ფლობს და სარგებლობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით - 7080კვ.მ, რომელზეც განლაგებული იყო დანგრეული საცხოვრებელი. (ს.ფ. 25).

18.12.2018 წლის მიწის ნაკვეთის დათვალიერების ოქმში, კომისიის წევრები, რომლებმაც დაათვალიერეს ჟ-----ის განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, მიუთითებენ, რომ ნაკვეთი შემოკავებულია, მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, არც აშენებული და არც დანგრეული ფორმით, ხოლო ნაკვეთზე არსებული საძირკველი ახალი განთავსებულია (ს.ფ. 26).

კომისიის 20.12.2018 წლის N-- სხდომის ოქმის ამონაწერით ირკვევა, რომ N--- საოქმო გადაწყვეტილებით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტისა და 5¹ მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად არ დაკმაყოფილდა ჟ-----

ის მოთხოვნა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 7080 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 120 კვ.მ. საძირკველზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ **ადგილზე დათვალიერების ოქმით არ დასტურდებოდა** ა-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი არც აშენებული და არც დანგრეული ფორმით, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საძირკველი კი არის ახალი დასხმული (ს.ფ. 27).

„კომისიის“ 3----.2018 წლის N1--- განკარგულებით დაინტერესებულ პირს ა-----ს უარი ეთქვა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალა-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 7080 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 120 კვ.მ. საძირკველზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე (ს.ფ. 28).

ა-----ის წარმომადგენლის ნ-----ს განმარტებით, ირკვევა, რომ მისი მარწმუნებლის ოჯახს სადავო მიწის ნაკვეთზე ედგა 120 კვ.მ. ხის სახლი, რომელიც მოსარჩელემ და მისმა მეუღლემ 2004 წელს დაანგრეს ახლის აშენების მიზნით. იმავე წელს მოაწყვეს საძირკველი, მაგრამ ფინანსური პრობლემების გამო ვერ მოახერხეს ახალი სახლის აშენება. ამასთან 7080 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შემოღობილია აქვთ, მასზე გაშენებულია თხილის პლანტაცია და ხეხილი, ამასთან მოჰყავთ ერთწლიანი კულტურები... (იხ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმი).

„კანონის“ 51.3 მუხლის 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 ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 12.1 მუხლის მიხედვით, ნებისმიერ პირს აქვს უფლება მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული იმ საკითხის გადასაწყვეტად, რომელიც უშუალოდ და პირდაპირ ეხება პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს, რომ მან, როგორც

მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელმა მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, კომისიისთვის მიმართვის გზით, მოახდინოს თავის უფლების რეალიზება. შესაბამისად, ის არის უფლების მოპოვებაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით დაინტერესებული მხარე, რომელმაც წერილობითი მოთხოვნა (განცხადება) წარუდგინა უფლებამოსილ ორგანოს.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების და გამოცემის მიზნით ადმინისტრაციული ორგანოს უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება და ამ პროცესში გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 12.2 მუხლის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განიხილოს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შეტანილი განცხადება და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

მითითებული ნორმა ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის არამხოლოდ განხილვას (რასაც ხშირ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ფორმალური ხასიათი აქვს) არამედ ავალდებულებს **შესაბამისი** გადაწყვეტილების მიღებას, რაც გულისხმობს კანონის მართებული განმარტებით, დაინტერესებული პირის, უფლებების უზრუნველყოფას (კანონიერი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში – განმცხადებლისათვის მოთხოვნილი უფლების მინიჭებას ან განმცხადებლის მოთხოვნის უარყოფას, ასევე კანონის სწორი განმარტების შედეგად, დასაბუთებულ უარს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე).

განსახილველ შემთხვევაში კომისიის უარყოფითი გადაწყვეტილება დასაბუთებულია იმით, რომ მიწაზე არ მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი და არც მისი ნანგრევები.

განმცხადებელი იმთავითვე მიუთითებდა, რომ მოთხოვნილ მიწაზე დღეის მდგომარეობით საცხოვრებელი სახლი არ დგას, რადგან ოჯახმა დაანგრია ძველი სახლი, დაიწყო ახლის მშენებლობა, მოაწყო საცხოვრებელი სახლის საძირკველი, ხოლო შემდეგ მშენებლობის გაგრძელება ვერ შეძლო, თუმცა საკარმიდამო ნაკვეთზე გაშენებული აქვს თხილის პლანტაცია. კომისიის წარმომადგენლის განმარტებით, კანონი ითვალისწინებს დანგრეული ან არსებული საცხოვრებელი სახლის შემთხვევაში - მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას და არა მშენებარე საცხოვრებელი სახლის არსებობის პირობებში. კანონის ამგვარი განმარტება, სააპელაციო პალატის მიერ ვერ იქნება გაზიარებული, რადგან ნორმის ასეთი გაგება კანონმდებლის იმ მიზანს ვერ მოემსახურება, რა მიზანსაც ემსახურება ფიზიკურ პირთა მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოქმედი კანონმდებლობა. სააპელაციო პალატის ამგვარ მსჯელობას განამტკიცებს კანონში განხორციელებული ბოლო ცვლილებები. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს 11.12.2019 წ. 5501-ის კანონით (ძალაშია 01.01.2020 წ), მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით და თვითნებურად დაკავებულ მიწად განიხილება – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს; კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ზემოთ ხსენებული კანონის საფუძველზე განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, კანონის მე-4 მუხლს დაემატა მე-5 პუნქტი, რომლის მიხედვითაც, სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში სააგენტო უფლებამოსილია საკუთრების უფლება აღიაროს, ამ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის გარდა, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სათიბის, სახნავის (მათ შორის, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, საბოსტნე) ან საკარმიდამოს კატეგორიის) მიწის ნაკვეთზე იმ შემთხვევაშიც, თუ მასზე განთავსებული არ არის შენობა-ნაგებობა ან ის არ არის დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი და მათი ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით, 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. გამონაკლისის

ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. 95-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 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 მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოს მიხედვით სადავო ტერიტორიის ნაწილზე მოჩანს გარკვეული ნაგებობა (ს.ფ. 18). მოსარჩელე მხარის განმარტებით, აღნიშნული ნაგებობა არის სწორედ სახლის საძირკველი, რაზედაც სარჩელში მიუთითებდა და ამყარებდა თავის პრეტენზიას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, რომ მათი მხრიდან მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტი არ იყო სრულყოფილად გამოკვლეული. საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებაა ისიც, რომ განმცხადებლის (მოსარჩელის) ინტერესში შემავალ მიწაზე, მხარის მტკიცებით, მას გაშენებული აქვს თხილის პლანტაცია და უძღვება აღნიშნულ მეურნეობას, რაც, დადასტურების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ დაუფლებად მიიჩნევა.

ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ ქ-----ის მოთხოვნა ისე იქნა უარყოფილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომ არ შესწავლილა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რაც ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, - რაც მოცემულ შემთხვევაში აპელანტმა (მოპასუხე) კომისიამ ვერ დაამტკიცა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების 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.

სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასაბუთებას, რომ სარჩელით სადავო კომისიის 20.12.2018 წლის N-- ოქმით ქ-----ის მიმართ მიღებული N--- საოქმო გადაწყვეტილება და 3----2018წ. N1--- განკარგულება ეწინააღმდეგება ზემოთ დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების მოთხოვნებს, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს ქმნიდა. შესაბამისად, წარმოდგენილი სააპელაციო პრეტენზიის ფარგლებში არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე 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 სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან თანახმად „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტისა;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32).

მოსამართლე

ხათუნა ხომერიკი