საქმე № 140310019003187773
საქმე № 3/228-19

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

9 იანვარი, 2020 წელი ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი

სხდომის მდივანი სოფიო ძიძიგური

მოსარჩელე: დ----- დ----------ი
წარმომადგენელი: ზ---- მ----------ი

მოპასუხე: გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი: მ------ ბ----------

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახლის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 10 აპრილის № 1109 განკარგულების ბათილად ცნობა;

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაგზავნილ, 2016 წლის 22 ოქტომბრის № 279003 წერილში მითითებულ, № 6--4--0--6-- და 6--4--0--5-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ მდებარე 9217,22 მ^2 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 621,30 მ^2 შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების დავალდებულება.

სარჩელის თანახმად, დ----- დ------------მა (პირ. № 5----------) 1993 წლიდან უნებართვოდ დაიკავა გორში, შ--------------------ის მე-2 კილომეტრზე მდებარე მიწა და შენობები, რასაც დღემდე ფლობს.

მან მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით ამ მიწის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის მოთხოვნით, რომელმაც განცხადება და მასალები გადააგზავნა ქალაქ გორის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის კომისიაში, თუმცა საკუთრების უფლების აღიარებაზე დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ არ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, რაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სასამართლოს მიერ.

მოსარჩელის მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე აშენებული იყო შენობა-ნაგებობები, რაც თვითნებურად დაკავების დროისათვის უკვე ამორტიზებული და გამოსაყენებლად უვარგისი იყო; მან მიაშენა ამ შენობის ერთ-ერთ კედელს სხვა კაპიტალური შენობა, გადახურა ერთიანობაში ახალი შენობა და შენობის ძველი ნაწილი, და იყენებდა ხის ყუთებისა და პოლიეთილენის მასალის საწარმოებლად.

მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ კომისიას დაავალა საქმის გარემოებეის გამოკვლევა, მოპასუხემ კვლავ დაუსაბუთებლად უთხრა უარი საკუთრების აღიარებაზე, რომ ასაღიარებელი ნაკვეთის საზღვრები არაფიქსირებულია, მიწის ნაკვეთს არ ეტყობა ფლობის ფაქტი, რომ მოსარჩელე ითხოვს ისეთი მიწის ნაკვეთის დასაკუთრებას, სადაც ისედაც უკვე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობები და მოსარჩელეს არ აუშენებია.

ამ მიწაზე შენობა აშენებულია მოსარჩელის მამის მიერ 1990-იან წლებში, რომელიც იქ ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას და განთავსებული ჰქონდა მინის ტარის ჩაბარებისა და ხის ყუთების ასაწყობი პუნქტი, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ ამ ტერიტორიას დაეუფლა და განაშენიანება მოახდინა მოსარჩელემ; დღემდე ეს ტერიტორია მის მფლობელობაშია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ სცნო, მიუთითა და განმარტა, რომ კომისიამ ადგილზე განმეორებით დაათვალიერა მიწა და შენობა-ნაგებობები, რა დროსაც გაირკვა, რომ ამ შენობის ძირითადი და უდიდესი ნაწილი არ არის აშენებული არც დ----- დ----------ისა და არც მისი მამის მიერ; დ----- დ----------მა მხოლოდ ერთ შენობაზე აწარმოა მიშენება. ტერიტორია მიტოვებულია, არ ფუნქციონირებს რაიმე დანიშნულებით, არ შეინიშნება თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი; ტერიტორიის დიდი ნაწილი არ არის შემოსაზღვრული; ვიზუალურად ეტყობა, რომ ამ ტერიტორიაზე შედიოდა რკინიგზა, რაც ასახულია სიტუაციურ ნახაზზეც, და დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მოთხოვნა 9217,22 $მ^2$ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ აღიარების შესახებ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დ----- დ----------ს ქალაქ გორის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 22 ივნისის № 137 განკარგულებით უარი ეთქვა სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ მისი განცხადება არ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

მტკიცებულება: გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 140310017002049631, № 3/220-17 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 18-28).

3.2.2. გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი მითითებული განკარგულება და მოპასუხეს დაევალა, საკითხის ხელახლა განხილვისას, გამოეკვლია მოსარჩელის, ასევე სხვა პირთა უფლების არსებობა და ფარგლები, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, დადებით შემთხვევაში, თვითნებურად დამკავებელ პირთა ვინაობა, მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართი, კონფიგურაცია და საზღვრები, ხომ არ წარმოადგენდა სადავო მიწა სახელმწიფო ობიექტებით დაკავებულ მიწას, და საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, მიეღო გადაწყვეტილება სადავო მიწაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ;

მტკიცებულება: გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 140310017002049631, № 3/220-17 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 18-28).

3.2.3. დ----- დ----------ს გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 10 აპრილის № 1109 განკარგულებით უარი ეთქვა სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთს არ ეტყობა ფლობის კვალი, სადავო ადგილზე უკვე იდგა შენობა და დ----- დ-------------ის თქმით, მან აწარმოა მხოლოდ მიშენება-გაფართოვება, რაც აშენებად ვერ ჩაითვლება; ეჭვს იწვევს მოწმეების მიერ სხვა და სხვა დროს მიცემული განსხვავებული შინაარსის ჩვენებები (თავდაპირველად მათ აჩვენეს, რომ შენობა ააშენა დ----- დ----------მა, ხოლო შემდეგ მიუთითეს, რომ მოხდა უკვე არსებულ შენობაზე მიშენება). მხოლოდ მეზობლების აქტი არ არის საკმარისი მტკიცებულება - უკვე აშენებული შენობის დაკავება არ ნიშნავს თვითნებურად დაუფლებას. მიშენებული შენობის გარდა, სადავო

მიწაზე განთავსებულია სანახევროდ დანგრეული, დაუდგენელი წარმომავლობის შენობა, რომელზეც არც მოწმეები და არც განმცხადებელი საუბრობენ, თუ ვისი კუთვნილია და ვისი ფართობების დასაკუთრება სურს მოსარჩელეს;

მტკიცებულება: გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 10 აპრილის № 1109 განკარგულება, 2019 წლის 3 აპრილის ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ს. ფ. 37-39).

3.2.4. სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობის ძირითადი ნაწილი არ არის აშენებული დ----- დ----------ის მიერ, მან აწარმოა 1 მცირე ფართის შენობის მიშენება;

მტკიცებულება: გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 140310017002049631, № 3/220-17 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 18-28), მხარეთა ახსნა-განმარტება, ფოტოილუსტრაცია (ს. ფ. 31, 34).

3.2.5. მოწმე ბ------ გ----------ის ჩვენებით, მან 1995 წელს დააფუძნა კერძო კომპანია, რომელიც მდებარეობდა სადავო მიწის ნაკვეთიდან დაახლოებით 20 მეტრში; იგი უშუალოდ ხედავდა, როგორ საქმიანობდა დ----- დ----------ი და მისი მამა სადავო ტერიტორიაზე; მათ ახალი შენობა მიაშენეს ძველს და გადახურეს 1996-2006 წლების პერიოდში; მისი (მოწმის) კომპანია თანამშრომლობდა დ----- დ----------ის საამქროსთან, ყიდულობდა ხის ყუთებს ვაშლისთვის; ეს ურთიერთობა ხდებოდა მისი თანამშრომლების მეშვეობით და უცნობია, ხის ყუთების შეძენა კოოპერატივისგან ხორციელდებოდა თუ ფიზიკური პირისაგან;

მოწმე ო----- ზ----------ის ჩვენებით, დ----- დ----------სა და მის მამას, მისი ინფორმაციით, ჰქონდათ კოოპერატივი ან სხვა სახის საწარმო და საქმიანობდა მათთან; დ----------ებს სადავო ტერიტორიაზე გააჩნდათ პოლიეთილენის, შპალერის საამქრო, შემდეგ წისქვილი; მან უშუალო მონაწილეობა მიიღო 1990-იან წლებში ძველ შენობაზე ახლის მიშენებაში; იგი იღებდა ხელფასს, თუმცა უცნობია

კომპანიისაგან ხდებოდა ხელფასის ანაზღაურება თუ ფიზიკური პირისაგან.

მტკიცებულება: გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 140310017002049631, № 3/220-17 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 18-28).

3.2.6. სადავო ტერიტორიაზე განთავსებულია სამი დიდი ზომის შენობა-ნაგებობა (მათ შორის ამორტიზებული);

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება, ფოტოილუსტრაცია (ს. ფ. 31-35).

3.2.7. დ----- დ----------ის მიერ მოთხოვნილ ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - მხარეთა განმარტებით - ამორტიზებული სარგინიგზო ხაზი;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის 2016 წლის 13 ოქტომბრის სიტუაციური ნახაზი (ს. ფ. 29).

3.2.8. სადავო მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში" დაცული, ხოლო მასზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის. საჯარო რეესტრში ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალებში - ყოფილი საზოგადოებრივი მეურნეობების მიწათსარგებლობის გეგმებით - ამ ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაცია არ მოიპოვება;

მტკიცებულება: სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრის 2018 წლის 21 აგვისტოს № 11/46806 მიმართვა (ს. ფ. 84), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 თებერვლის № 65673 მიმართვა (ს. ფ. 85), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 17 ოქტომბრის № 273097/17 სამსახურებრივი ბარათი (ს. ფ. 89).

3.2.9. გორის არქივში დაცულ მშრომელთა დეპუტატების გორის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1980-1991 წლების ქალაქ გორისა და გორის რაიონის გამგეობის 1992-2007 წლების, გორის საგადასახადო

ინსპექციის 1990-1995 წლების და გორის მუნიციპალიტეტის 2007 წლის საკუთრების უფლების მოწმობებისა და მათთან დაკავშირებული დოკუმენტების საარქივო ჩანაწერებში დ----- დ-------–---–ის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2016 წლის 13 სექტემბრის № 27/40679 მიმართვა (ს. ფ. 92).

3.2.10. დ----- დ----------–ს (ი---------ს) ან/და მის მამას რ--------- ა------- (ბ-----) ძე დ----------–ს (ი---------ს) ჰქონდათ თუ არა დაფუძნებული კოოპერატივი ან სხვა სამეწარმეო იურიდიული პირი 1985 წლიდან დღემდე, ინფორმაციის მოძიება ვერ მოხერხდა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 20 ნოემბრის № 40743 და 2019 წლის 13 დეკემბრის № 43515 მომართვები (ს. ფ. 81, 147).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც ფაქტი, რომ დ----- დ-------–---ის შემთხვევაში მისი მხრიდან ადგილი ჰქონდა იმგვარ ქმედებას, რაც კანონმდებლობით კვალიფიცირდება როგორც მიწის თვითნებურად დაკავება, სახეზე არ არის: ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დიდი ნაწილი მისი აშენებული არ არის.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, ,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 10 აპრილის № 1109 განკარგულებით მოსარჩელეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა შემდეგი საფუძვლებით: 1. მიწის ნაკვეთს არ ეტყობა ფლობის კვალი; 2. სადავო ადგილზე უკვე იდგა შენობა და დ----- დ----------მა აწარმოა მხოლოდ მიშენება-გაფართოვება, რაც აშენებად ვერ ჩაითვლება; 3. მოწმეების ჩვენება, რომლებიც მიუთითებენ ფაქტობრივად დაკავების ფაქტზე, არასარწმუნოა; 4. უკვე აშენებული შენობის დაკავება არ ნიშნავს თვითნებურად დაუფლებას; 5. მიშენებული შენობის გარდა, სადავო მიწაზე განთავსებულია სანახევროდ დანგრეული, დაუდგენელი წარმომავლობის შენობა, რომელზეც არც მოწმეები და არც განმცხადებელი საუბრობენ, თუ ვისი კუთვნილია და ვისი ფართობების დასაკუთრება სურს მოსარჩელეს.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს კონტროლის ქვეშ უნდა შემოწმდეს, კანონმდებლობით მიწის თვითნებურ დაკავებად კვალიფიცირებულ ფაქტს აქვს თუ არა ადგილი, რაც წარმოშობს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების უფლებას.

,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ,,გ” ქვეპუნქტის 2020 წლის 1 იანვრამდე მოქმედი რედაქციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწაა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის

ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული (გარდა მართლზომიერი მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთისა).

იმავე მუხლის ,,ე" ქვეპუნქტის მიხედვით კი, დაინტერესებული პირია 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 მართლზომიერ 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 მართლზომიერად 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.

დადგენილია, რომ დ----- დ----------ი საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს როგორც დაინტერესებული დამოუკიდებელი ფიზიკური პირი და როგორც მამის სავარაუდო მემკვიდრე, რომელიც მითითებული კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლამდე) თვითნებურად დაეუფლა სადავო მიწის ნაკვეთს და ამ პერიოდში ააშენა კაპიტალური შენობა-ნაგებობა.

სასამართლო, პირველ რიგში, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ წინა განხილვისას სასამართლო სხდომაზე გამოკითხული არც ერთი მოწმე სახელდებით არ მიუთითებდა და დამაჯერებლად ვერ ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ სადავო ტერიტორიაზე 1990-იან წლებში

შენობა-ნაგებობა უშუალოდ დ----- დ----------მა ააშენა, რომ ეს უკანასკნელი იყო ერთადერთი თვითნებურად დამკავებელი ფიზიკური პირი ამ ტერიტორიისა.

ისინი უთითებდნენ, რომ უშუალოდ ხედავდნენ, როგორ საქმიანობდნენ დ----- დ----------ი და მისი მამა სადავო ტერიტორიაზე, სადაც გააჩნდათ პოლიეთილენის, შპალერის საამქრო, ხოლო შემდეგ - წისქვილი; რომ მათ ახალი შენობა მიაშენეს ძველს და გადახურეს 1996-2006 წლების პერიოდში; მოწმეები თანამშრომლობდნენ და საქმიანი ურთიერთობა ჰქონდათ დ----- დ----------ის საამქროსთან, ყიდულობდნენ ხის ყუთებს ვაშლისთვის; თუმცა მათთვის უცნობია, ხის ყუთების შეძენა თუ სხვა ურთიერთობა იურიდიული პირისაგან (კოოპერატივისგან) ხორციელდებოდა თუ ფიზიკური პირისაგან.

დ----- დ----------ს ან/და მის მამას რ--------- დ----------ს ჰქონდათ თუ არა დაფუძნებული კოოპერატივი ან სხვა სამეწარმეო იურიდიული პირი 1985 წლიდან დღემდე, ინფორმაციის მოძიება ვერ მოხერხდა.

ამდენად, ფაქტი, სადავო მიწას დ----- დ----------ი დაეუფლა როგორც დამოუკიდებელი ფიზიკური, თუ როგორც იურიდიული პირის წარმომადგენელი, გაურკვეველია.

თვით დ----- დ----------ის მითითებით, იგეგმებოდა კოოპერატივის დაფუძნება, თუმცა ეს არ მომხდარა.

აქედან გამომდინარე, საკითხის განხილვა უნდა მოხდეს დ----- დ----------თან, როგორც დამოუკიდებელ ფიზიკურ პირთან მიმართებაში, ადგილი ჰქონდა თუ არა თვითნებურად დაუფლების ფაქტს.

დ----- დ----------ი მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს იმის გამო, რომ 2007 წლამდე დაეუფლა სადავო ტერიტორიას, უკვე არსებულ შენობაზე მიაშენა სხვა შენობა, რაც განხილულ უნდა იქნეს მის მიერ აშენებად.

კანონმდებლობით, თვითნებურად დაკავებული მიწაა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია

არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული);

სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის თვითნებურად დამკავებლად მიჩნეული უნდა იქნეს ის ფიზიკური პირი, რომელმაც უშუალოდ ააშენა შენობა-ნაგებობა სადავო მიწაზე.

ამ პირის მიერ შენობის აშენებად ვერ ჩაითვლება უკვე არსებული შენობის გაფართოება, რემონტი ან/და ზედ სხვა შენობა-ნაგებობის მიშენება.

,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარებისას იმპერატიულად ადგენს, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე აშენებული უნდა იყოს არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა.

შენობა-ნაგებობა უშუალოდ დაინტერესებული პირის მიერ უნდა იყოს აშენებული, ხოლო უკვე აშენებული შენობა-ნაგებობიანი მიწის თვითნებურად დაკავება, დასახელებული კანონით განსაზღვრულ ,,თვითნებურად დაკავებად" განხილული ვერ იქნება.

მითითებული კანონით, მიწის თვითნებურად დაკავება ამ მიწაზე შენობა-ნაგებობის განთავსებით უნდა მოხდეს (თუ ეს მიწა არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავედ).

აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის დაუფლება ისეთ პირობებში, როდესაც ამ მიწაზე უკვე განთავსებულია სხვა პირის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობა, რაც აღიარებისთვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის მიერ დაკავებამდე არსებობდა, ვერ ჩაითვლება მითითებული კანონით განსაზღვრულ თვითნებურ დაუფლებად.

უკვე არსებული შენობის გაფართოება, რემონტი ან/და მიშენება ადასტურებს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ დაუფლებას, თუმცა კანონით განსაზღვრულ თვითნებურ დაუფლებად კვალიფიცირებული ვერ იქნება.

,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის ,,ლ" ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას.

დ----- დ----------ის მიერ დაუფლებამდე, ამ მიწაზე უკვე იყო და დღეის მდგომარებითაც განთავსებულია 3 შენობა-ნაგებობა, და, ბუნებრივია, თუკი აღმოჩნდება, რომ ეს ქონება წარმოადგენს მითითებული კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის ,,ლ" ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ობიექტს, ამ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელი პირს საკუთრების უფლება არ წარმოეშვება.

როგორც აღინიშნა, დ----- დ----------ის მიერ მოთხოვნილ ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - ამორტიზებული სარგინიგზო ხაზი.

საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რკინიგზის მფლობელობაში არსებულ მიწას განეკუთვნება სარკინიგზო ლიანდაგებისა და რკინიგზის სტრუქტურული ერთეულებისათვის გამოყოფილი მიწა, გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის ჩათვლით.

ის ფაქტი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია სსიპ ,,სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში" დაცული არ არის, იმთავითვე არ გამორიცხავს, რომ ეს მიწა არ არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

იმ შემთხვევაში, თუკი აღმოჩნდება, რომ ეს ქონება არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ფართის თვითნებურ დამკავებლად არა დ----- დ----------ი, არამედ უკვე არსებული შენობა-ნაგებობების ამშენებელი პირი უნდა იქნეს მიჩნეული.

პირველ და მეორე შემთხვევაშიც დ----- დ----------ი არ წარმოადგენს ამ მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით განსაზღვრულ თვითნებურად დამკავებელ პირს მიუხედავად იმისა, რომ მოწმეთა ჩვენებით, ის და მისი მამა განაგებდნენ ამ ტერიტორიას და უკვე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე მან აწარმოა მიშენება.

როგორც აღინიშნა, მითითებული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, შენობა-ნაგებობა უშუალოდ დაინტერესებული პირის მიერ უნდა იყოს აშენებული, ხოლო უკვე აშენებული შენობა-ნაგებობის დაკავება, რემონტი, ზედ მიშენება არ აკმაყოფილებს თვითნებურად დაუფლების კვალიფიკაციის მინიჭების ამ კანონით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60[1] მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, მათი სამართლებრივი შეფასება სწორია, გასაჩივრებული განკარგულება არ ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და

სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის და საადვოკატო მომსახურების ხარჯის - 500 ლარის გადახდის ქვითრები.

იმის გამო, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს ამ ხარჯების ანაზღაურებაზე უნდა ეთქვას უარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

1.1. დ----- დ----------ის სარჩელი გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 10 აპრილის № 1109 განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს;

1.2. დ----- დ----------ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაგზავნილ, 2016 წლის 22 ოქტომბრის № 279003 წერილში მითითებულ, № 6--4--0--6-- და 6--4--0--5-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ მდებარე

9217,22 $м^2$ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 621,30 $м^2$ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების დავალდებულების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოცემულ საქმეზე ზ---- მ----------ის მიერ 2019 წლის 8 ოქტომბერს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (საგადახდო დავალება № 8521052032) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. დ----- დ----------ის შუამდგომლობა მოპასუხეზე გაწეული ხარჯების - სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის და საადვოკატო მომსახურების ხარჯის 500 ლარის - ანაზღაურების დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

4. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № $7^{ა}$) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე: დავით პაპუაშვილი