



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

05 იანვარი, 2018 წელი

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე შალვა მჭედლიშვილი
სხდომის მდივანი ვარლამ თაბაგარი

მოსარჩელე - შპს „ბ-----“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - დ-----, ნ-----

მოპასუხე - ბ----- მუნიციპალიტეტის „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მეფლობელობაში(სარგებლობაში)არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია“

წარმომადგენელი - გ-----

მოპასუხე - შ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1. ბათილად იქნეს ცნობილი მათი ძალაში შესვლის დღიდან ბ-----
მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მეფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0----- ოქმი და 2017
წლის 1-----ს N--- საკუთრების უფლების მოწმობა.

სარჩელის მიხედვით ქ. ბ-----ში ა-----ს ქ. N---ში, რ-----ს ქ. პ-----

----- N1--ის მიმდებარედ შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში ირიცხება 1435,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ს.კ 6-2-0-0--.

ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 0-----ერს აღიარებული იქნა შ-----ის საკუთრება ქ. ბ-----ში, რ-----ს ქ. პ-----
----- N1--ის მიმდებარედ არსებულ 48 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რის საფუძველზეც გაიცა საკუთრების მოწმობა N---. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (ს.კ 6-2-0-0--), შეჭრილია მის ნაკვეთში და კეტავს მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ გზას.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, როდესაც კომისიაზე იხილებოდა შ-----ის განცხადება მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარების მოთხოვნით, მოსარჩელე როგორც დაინტერესებული მხარე მიუხედავად მოთხოვნისა, კომისიის სხდომაზე არ მიიწვიეს. კომისიამ გადაწყვეტილება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების წესის შესახებ კანონის გვერდის ავლით მიიღო, შესაბამისად ითხოვს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ ცნო, ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, რადგან 2017 წლის 0-----
----- ოქმი, რომლის საფუძველზეც გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--- გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. სადავო 48 კვ.მ. არის შ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავე ტერიტორია და წარმოადგენს სახლის ერთიან ღობეში მოქცეულ ეზოს ნაწილს. საქმეში ასევე არსებობს მომიჯნავე მეზობლის ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობა, რომლითაც დასტურდება, რომ შ-----ს ქ. ბ-----ში, რ-----ს ქ. N1--ში არსებული 48 კვ.მ. მფლობელობაში აქვს დაახლოებით 1980 წლიდან. ამიტომ გასაჩივრებული აქტი გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი.

3. მოპასუხე შ-----ის პოზიცია

3.1. მოპასუხე შ----- თავის შესაგებელში უთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ის რამდენიმე ათეული წელია ფლობს, შემოსაზღვრული აქვს და

მასზე გაშენებული აქვს ვაზი და ხეხილი, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა კანონის სრული დაცვით.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა შ-----მ და ითხოვა ქ. ბ-----ში, რ-----ს პ----- N1--ის მიმდებარედ არსებული 48 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბ----- მუნიციპალიტეტის მიმართვა-განსახილველი საკითხებით (ს.ფ. 194-198).

4.1.2. 2017 წლის 0-----ერის ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომის ოქმი N--ით შ-----ს უღიარდა ქ. ბ-----ში რ-----ს პ----- N1--ის მიმდებარედ არსებული 48 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

– 2017 წლის 0-----რის ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომის ოქმი N- (ს.ფ.24).

4.1.3. აღნიშნული სხდომის ოქმის საფუძველზე 2017 წლის 13 სექტემბერს ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა №--- რომლის თანახმად შ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 48.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. ბ-----ში რ-----ს პ----- N1--ის მიმდებარედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

– საკუთრების უფლების მოწმობა N--- (ს.ფ.25).

4.1.4. 2016 წლის 11 თებერვალს ბ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობამ გამოსცა ბრძანება N----- რომლის მიხედვითაც გაიცა ნებართვა ქ. ბ-----ში ღ----- კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისათვის(ნაკვეთის N--.2-.0-.0--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 11 თებერვლის ბ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობის ბრძანება N----- (ს.ფ. 113).

4.1.5. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ფართობი-1435.00 მდებარე ქ.ბ-----, ა-----ს ქ.N-- ს.კ 6-.2-.0-.0-- წარმოადგენს შპს „ბ-----ს“ საკუთრებას 2017 წლის 06 ივლისიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.12-13).

4.1.6. მოპასუხე შ----- დაახლოებით 1980 წლიდან ფლობს სადავო მიწის ნაკვეთს ლ-----თან ერთად, თუმცა სადავო ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებამდე შ-----მ ცალკე დაირეგისტრირა მისი წილი მიწის ნაკვეთი, სადაც გაშენებული აქვს ვაზი და ხეხილი. აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენს მისი საცხოვრებელი სახლის ეზოს ნაწილს, რომელსაც ფლობს 2007 წლამდე, რაც დასტურდება მასზე აღმოცენებული ხეხილით. ამასთან ლ-----ის მიერ არ ყოფილა აღიარების კომისიაში წარდგენილი განცხადება სადავო ნაკვეთის აღიარების მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ლ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება (იხ.ს.ფ.57).
- ფოტოსურათები(ს.ფ. 67-68).
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ.21, 26; 64).

4.1.7. შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ბ-----, ა-----ს ქუჩა N---ში ს/კ 6-.2-.0-.0-- მიმდინარეობს სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, მასზე სადავო აქტით შ-----ის საკუთრებაში აღიარებული მიწის ნაკვეთის მხრიდან მოწყობილია ხარაჩოები, ისე რომ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება შესაძლებელია დაუბრკოლებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ფოტოსურათები(ს.ფ.40-41; 67).- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სას. სხდომის ოქმის CD დისკი).

4.1.8. მტკიცებულება იმისა, რომ აღიარებული მიწის ნაკვეთი არის ზედდებაში მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან, წარმოდგენილი არ არის.

4.1.9. მტკიცებულება იმისა, რომ შ-----ის საკუთრებაში სადავო აქტით მიწის ნაკვეთის გადასვლა ხელს უშლის შპს „დ-----ს“ სასტუმროს მშენებლობას, ან სხვაგვარად ხელყოფს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

უდავო და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, შპს „დ-----ს“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 17-ე, 32-ე მუხლები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი, 12-ე, 60¹-ე, 95-ე, 96-ე მუხლები.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება,

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი;

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად „კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.“

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო აქტი - ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----რის N- საოქმო გადაწყვეტილება შ-----ის ნაწილში მისი განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლით, ამ კანონის 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 (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის პირველი მუხლით, ეს წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების 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.

ამავე წესის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდეგში - სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით

ამდენად, ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია უფლებამოსილი იყო განეხილა და გადაწყვეტილება მიეღო შ-----ის განცხადებაზე.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების 1-ლი მუხლის მიხედვით, ამ 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 ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებულია, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, **რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში**

არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა

აღნიშნული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე აღიარებას ექვემდებარება კანონის ამოქმედებამდე, (2007 წლის 15 სექტემბერამდე) ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. აგრეთვე, კანონის ამოქმედებამდე, ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას კომისიამ უნდა გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5¹-ე მუხლის მე-2 პუნქტი).

ამავე ბრძანებულების მე-10 მუხლის პირველი პუნქტით, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსი ცხადყოფს, რომ კანონის რეგულაცია შეეხება ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებელი ტერმინთა შორის ახდენს დიფერენცირებას და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამიჯნავს

მართლზომიერი ფლობის უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთებისაგან, სასამართლო თვლის, რომ ორივე ზემოაღნიშნული ტერმინის საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი, იმ განსხვავებით, რომ ერთ შემთხვევაში საუბარია მართლზომიერ მფლობელობაზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში არამართლზომიერ მფლობელობაზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა ერთმანეთისაგან გამიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

დადგენილია, რომ შ-----ის საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მისი საცხოვრებელი სახლის ეზოს ნაწილს, რომელსაც ფლობს 2007 წლამდე (1980 წლიდან) უწყვეტად, რაც დასტურდება მასზე აღმოცენებული ხეხილით, ამასთან მოსარჩელის მხრიდან აღნიშნული ნაკვეთის ფლობა წარმოადგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება და არც ის გარემოება დგინდება, რომ მოსარჩელეს ხელი ეშლება მისი კუთვნილი სასტუმროს ტიპის ობიექტის რეკონსტრუქცია/რემონტის განხორციელებაში.

განსახილველ შემთხვევაში შპს „ბ-----ს“ მოთხოვნა უკავშირდება შ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს და ასეთი ფაქტის არსებობის გამო კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება სადავოდაა გამხდარი. ამიტომ, მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერების შემოწმებისას სასამართლომ ფაქტობრივი გარემოებებით დაადგინა, რომ შ----- 1980 წლიდან დაეუფლა სადაო მიწის ნაკვეთს და დღემდე ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას, შესაბამისად მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სახეზე იყო ფაქტობრივი გარემოება, რაც ადასტურებდა შ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული 48 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფლობას, აღნიშნული გარემოება კი აღიარების თაობაზე მოპასუხის განცხადების დაკმაყოფილებას წინაპირობას წარმოადგენს. ამასთან საქმის მასალებით არ დასტურდება რა მოსარჩელის მხრიდან სადავო ნაკვეთის ფლობა, გაურკვეველია რა იურიდიული ინტერესი ამოძრავებს მოსარჩელეს აღნიშნული ნაკვეთის შ-----ის საკუთრებად აღიარებასთან დაკავშირებით.

ამასთან სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მითითებას, რომ

სადავო სხდომის N- ოქმზე ერთ-ერთმა წევრმა თავი შეიკავა მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე, რადგან კომისიაში მონაწილეობდა 6 წევრი, საიდანაც ხუთმა წევრმა თანხმობა გამოთქვა მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე, რაც საკმარის წინაპირობას წარმოადგენდა დადებითი გადაწყვეტილების მისაღებად.

”ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის 5¹-ე მუხლის პირველი პუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

ამავე მუხლის მე-5 პუნქტით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, დაინტერესებულ პირს კომისია უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილი ოდენობით, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი.

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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე -34-ე მუხლით

გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 0----- ოქმი შ-----ის ნაწილში გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 1-----ს N--- საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის ბათილად ცნობის თაობაზე, აღნიშნულის სამართლებრივ საფუძველს/წინაპირობას წარმოადგენდა ბ----- მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 0----- ოქმის ბათილად ცნობა, რადგან სწორედ მის საფუძველზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N---. ამდენად ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სარჩელი N- სხდომის ოქმის ბათილობის თაობაზე, საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის მოთხოვნა საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილობასთან დაკავშირებით, რის გამოც სარჩელი აღნიშნულ ნაწილში ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად არ არსებობს ხსენებული აქტების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილითა და საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები.

8. საპროცესო ხარჯები

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „ძ------ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება გაეგზავნოს მხარეებს.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით.

მოსამართლე

შალვა მჭედლიშვილი