



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

01 მარტი, 2018 წელი

ქ. მ-----

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - კობა გოცირიძე
სხდომის მდივანი - ბელა ოჩიაური

მოსარჩელე - თ-----

მოპასუხე - თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი – ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალეობა;

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 18 ივლისის №8 გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2. დაევალოს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი მ----- ჩი----- მიმდებარედ 2----- კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე 3----- არასაცხოვრებელი დანიშნულების არაკაპიტალური (შენობა-ნაგებობაზე) თ-----ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. **(იხ. დაზუსტებული მოთხოვნა 2018 წლის 20 თებერვლის სასამართლოს სხდომა ოქმი)**

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში განმარტავს, რომ გასაჩივრებული აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2016 წლის 30 ივნისს მოსარჩელემ წერილობითი განცხადებით მიმართა მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მ----- ჩი-----
----- მიმდებარედ 2----- კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე 3----- არასაცხოვრებელი დანიშნულების არაკაპიტალური (შენობა-ნაგებობაზე) საკუთრების უფლების აღიარება. მ-----
----- არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2016 წლის 18 ივლისის №8 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უთხრა უარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იხ. 2016 წლის 18 ივლისის №8 გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. (ს.ფ 15-17).

3.2. მოსარჩელის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს----- მომიჯნავედ. მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობით ს----- წინა ნომერი 72.07.00.3-- მესაკუთრე 2002 წლიდან იყო მიწის და ა-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ორთოფოტო სიტუაციური ნახაზი. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.3. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, როგორც მოსარჩელის დის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ს----- ისე თვითნებურად დაკავებული ტერიტორიის მფლობელი და მოსარგებლე იყო მოსარჩელე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იხ. მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები.

3.4. მოსარჩელის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწაზე აშენებული არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა არის კაპიტალური და მიწასთან

მყარად დაკავშირებული გადახურული და კედლებით შემოსაზღვრული. სადაო გადაწყვეტილება მოსარჩელემ ჩაიბარა 2016 წლის 28 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იხ. ფოტოსურეთები. ჩაბარების გზავნილი.

3.5. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ს----- იყო 2002 წლიდან მოსარჩელის და ანგელინა წურწუშია, ხოლო 2013 წლის 30 დეკემბრიდან უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი 24.12.2013) საფუძველზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა თ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. (მომზადების თარიღი 30.12.2013წ)

3.6. ქ. მ----- აღმაშენებლის ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს-----) მოსარჩელეს საკუთრების უფლება წარმოეშვა 2013 წლიდან, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ქონება გადაეცა 2007 წლის 26 სექტემბრიდან. მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებებით დასტურდება მოსარჩელის მხრიდან 2006 წლიდან მხოლოდ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობით სარგებლობის ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იხ. მინდობილობა უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ რეესტრში რეგ. #1-2590 და ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები (ს.ფ 27-29. 47)

3.7. მოსარჩელის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე აშენებული შენობის დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი ნაწილობრივ შემოღობილი იყო ბეტონის ღობით, ხოლო არასაცხოვრებელი დანიშნულების ნაგებობა წარმოადგენდა ავტოფარეხს, რომელიც ორი გვერდიდან შემოსაზღვრული იყო დსპ-ს (დეესპეს) მასალით გადახურული ლითონის სახურავით შენობის კონსტრუქცია აგებული იქნა რკინის მასალით, რომლის საყრდენი ბოძები გრუნთან იყო ცემენტით და იდგა უძრავად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

იხ. შესაგებელზე თანდართული 2017 წლის 12 ივლისის ადგილზე დათვალიერები აქტი #25. სარჩელზე დართული ფოტომასალა.(ს.ფ. 30-36)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

დადგენილია, რომ თ----- ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოში და ვერც სასამართლოში საკითხის განხილვისას ვერ წარმოადგინა საკმარისი მტკიცებულება, რომლითაც უდავოდ დადასტურდებოდა მის მხრიდან მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალების განხილვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და **არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური 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. აღნიშნული სამართლებრივი ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივ აქტს, რომლის

კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, 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.

6.3. სასამართლო მიუთითებს **(სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი რომელიც ამჟამად ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 04 აგვისტოს #191 ბრძანებულებით)**, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონსა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც 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.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

6.5. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525

ბრძანებულებით (**სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი რომელიც ამჟამად ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 04 აგვისტოს #191 ბრძანებულებით**) დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლით განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ 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. აღნიშნული დანაწეს ასევე არეგულირებს დღეის მდგომარებით მოქმედი საქართველოს მთავრობის **2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით** დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ შესახებ“ მე-3 მუხლის პირველი ნაწილი 1. საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ 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;

6.6. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით ხოლო **ამავე კანონის 7⁶ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის შესაბამისად 1.** მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების

აღიარების კომისია არის ამ მუხლის ამოქმედებამდე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობით ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლე. 2. მუნიციპალიტეტების აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) შექმნილმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიებმა ამ მუხლის ამოქმედებამდე არსებული წესით შეტანილ განცხადებებზე ადმინისტრაციული წარმოება გააგრძელონ ან/და დაასრულონ ამ მუხლის ამოქმედებამდე არსებული წესის შესაბამისად, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

6.7. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, გ) თვითნებურად დაკავებული მიწა - 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 მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. 2. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. 3. 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.

4. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, კომისია დაინტერესებული პირის განცხადებას განიხილავს მისი მიღებიდან 2 თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია 2 თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილვის ვადა დამატებით გაზარდოს არაუმეტეს 6 თვით.

5. 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 გაცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი.

6. სავარაუდო შემკვიდრეზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შემდეგ სამკვიდრო მოწმობის გაცემის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

7. 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.

8. თუ კომისიამ ამ კანონით დადგენილ ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ეს ჩაითვლება მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9. კომისია მის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებულ საკითხზე გამოსცემს ნდვიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს – განკარგულებას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის

ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას **(სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი რომელიც ამჟამად ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 04 აგვისტოს #191 ბრძანებულებით)**, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონსა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით. ასევე დაინტერესებული პირის მხრიდან დადასტურებული უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი **ამ კანონის ამოქმედებამდე**.

6.8. სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოში **თ-----** მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ იძლეოდა მიწის ნაკვეთის ფლობის დადასტურების საკმარის საფუძველს კერძოდ, მოთხოვნის სამართლებრივ დასაბუთებაში მითითებული **საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება**, რომელიც დარღვეულ იქნა კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას, კომისიაში მოსარჩელის მიერ განცხადების წარმოდგენის მომენტისათვის დადგენილება არ მოქმედებდა. აღნიშნული ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნა მოგვიანებით, შესაბამისად, მისი მოშველიება მოსარჩელის მხრიდან საფუძველს მოკლებულია. რაც შეეხება უშუალოდ სასარჩელო მოთხოვნას - კომისიაში ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა მოსარჩელის 30.06.2016 წლის №58 განცხადება, რომლითაც მან მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება ქ. მ-----, აღმაშენებლის ჩიხში 273 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე 33.14 კვ.მ არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობაზე. საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებათა გამორკვევის უზრუნველსაყოფად, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, კომისიის მიერ მოხდა ადგილის დათვალიერება, რომლის დროსაც გამოირკვა, რომ მოსარჩელეს თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, რომელიც ნაწილობრივ შემოღობილი იყო ბეტონის ღობით. მასზე არსებული არასაცხოვრებელი დანიშნულების ნაგებობა წარმოადგენდა ავტოფარეხს, რომელიც ორი გვერდიდან შემოსაზღვრული იყო დსპ-ს (დეესპე) მასალით, გადახურული იყო ლითონის საფარით, შენობის კონსტრუქცია აგებული იყო რკინის მასალით, რომლის საყრდენი ბოძები გრუნტთან დაკავშირებული იყო ცემენტით და იდგა უძრავად. ადგილზე დათვალიერების შედეგები ასახულ იქნა შესაბამის აქტსა და ფოტო-მასალაში.

საქმეში არსებული დოკუმენტაციისა და ადგილზე დათვალიერების შედეგების საფუძველზე, კომისიის მიერ მიჩნეულ იქნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა ვერ პასუხობდა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "გ" და "ვ" პუნქტებით დადგენილ მოთხოვნებს. კერძოდ, აღნიშნული ნორმების მიხედვით: **თვითნებურად დაკავებული მიწა** –ეს 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)"; შენობა განმარტებულია როგორც "სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა". ხოლო ამავე მუხლის "ზ" პუნქტის მიხედვით, დროებითი შენობას წარმოადგენს "ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები".

მოცემულ შემთხვევაში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობა- ავტოფარეხი წარმოადგენდა დროებით შენობას, თანახმად ზემოთაღნიშნული სამართლებრივი განმარტებებისა, რის გამოც ვერ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებულ არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობად. ავტოფარეხი წარმოადგენდა ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილ სისტემას, **დეესპეს მასალის კედლები რკინის საყრდენ ბოძებთან მიმაგრებული იყო მავთულის საშუალებით, ხოლო ნაგებობა მიწასთან დაკავშირებული იყო მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით. სამშენებლო სფეროში, მონოლითური ჩამაგრება წარმოადგენს შენობის ისეთ კავშირს ნიადაგთან, რომლის დროსაც საძირკველი მოწყობილია ერთ მთლიანობად ნაგებობის მთელს პერიმეტრზე. "სამშენებლო განმარტებითი ლექსიკონი"-თ (პროფ. თ----- რედაქციით 2015წ.) სიტყვა "მონოლითური" განმარტებულია როგორც მთლიანი, მასიური, მყარი, შერწყმულის მსგავსად ერთი ლოდისგან გამოკვეთილი (გვ.786).** ამდენად, ვინაიდან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ჩადგმული ნაგებობის საყრდენი ბოძები ბეტონით იყო ჩამაგრებული მიწასთან თითოეული ცალ-ცალკე და დამოუკიდებლად და შენობას არ გააჩნდა ერთი მთლიანი, უწყვეტი

საძირკველი, იგი წარმოადგენდა დროებით შენობას და, შესაბამისად, კომისია არ იყო უფლებამოსილი ამ საფუძვლით დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის თხოვნა.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობაც, რომ არ არსებობდეს კომისია ვალდებული იყო დაეკმაყოფილებინა მისი მოთხოვნა მის სასარგებლოდ, ვინაიდან, კანონი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების აღიარების მეორე გზას, რომლის მოთხოვნებსაც ასევე აკმაყოფილებდა. მოთხოვნილი მიწა წარმოადგენდა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს და მისი ფართობი მცირეა, ვიდრე რეგისტრირებული". აღნიშნულს სასამართლო ვერ გაიზარებს შემდეგი გარემოებათა გამო;

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "გ" პუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწას წარმოადგენს "ამ კანონის ამოქმედებამდე (კანონი მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს) 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 მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე". ამდენად, კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია: **1) იმ შემთხვევაში, თუ ფიზიკურ პირს 2007 წლის 11 ივლისამდე თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით (აშენებული); (რაზეც იქონია უკვე სასამართლომ მსჯელობა) ან 2) იმ შემთხვევაში, თუ ფიზიკურ პირს 2007 წლის 11 ივლისამდე საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში ჰქონდა მიწის ნაკვეთი და ამასთან, 2007 წლის 11 ივლისამდე მის მომიჯნავედ, თვითნებურად ფლობდა მიწის ნაკვეთს (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე;**

მიუხედავად იმისა რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მოსარჩელის ამჟამინდელ საკუთრებაში არსებული უძრავი

ქონების მომიჯნავედ და მისი ფართობია ნაკლებია საკუთრებაში არსებული ფართობისა, აღნიშნული გარემოება არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო საკმარისად მოსარჩელის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების მისაღებად, ვინაიდან: საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან **(მომზადების თარიღი 30.12.2013)** ირკვევა, რომ ქ.მ-----, აღმაშენებლის ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთზე **(ს/კ 72.07.07.175) მოსარჩელეს საკუთრების უფლება წარმოეშვა 2013 წლიდან**, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში აღნიშნული უძრავი ქონება გადაეცა **2007 წლის 26 სექტემბრიდან** უძრავი ქონების განკარგვის უფლებით მინდობილობის **(რეესტრში რეგ.N1-2590 ნოტარიუსი მ. მაჩხანელი)** საფუძველზე. ამდენად, საქმეზე შეკრებილი მასალებით ვერ დასტურდება **2007 წლის 11 ივლისამდე ს/კ 72.07.07.175 მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის ფაქტი**, თანახმად "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "გ" პუნქტისა.

6.9. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, კომისიას მინიჭებული აქვს ფართო დისკრეციული უფლებამოსილება, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას ავალდებულებს ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება.

6.10. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.1-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

საქმის მასალებიდან გამომდინარე არ დასტურდება და მოსარჩელის მიერ არც სასამართლო სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, იმ გარემოებების დასადგენად, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების დარღვევას, რომლის

არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია **1.2.** მოთხოვნაც, მოპასუხისათვის შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილშიც, რის გამოც სარჩელს სრულად უნდა ეთქვას უარი.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12, მე-13, 22-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 257-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე 249-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ. მ-----, სამხედროს ქუჩა №17) სააპელაციო საჩივრის შემოტანის გზით. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

მოსამართლე

მკობა გოცირიძე