



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

28 მარტი, 2018 წელი
ახალციხე

ქ.

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - **გია ბერაია**
სხდომის მდივანი - **ბელა მერაბიშვილი**

მოსარჩელე - ნ-----
წარმომადგენელი - ქ-----

მოპასუხე - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისმფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - თ-----

მესამე პირი - რ-----
წარმომადგენელი - ი-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის გადაწყვეტილება **სხდომის ო-----** და 2017 წლის 13 სექტემბრის **საკუთრების უფლების მ-----**, რომლითაც რ---- შ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ----- 68 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2006 წლის 09 ოქტომბერს ნ----- გ-----მ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იყიდა ქ. ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონება არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 994 კვ/მ და მასზე განთავსებული

შენობა-ნაგებობა 1 სართულიანი 112.20 კვ/მ და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ/მ; ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 01 მარტის N---რძანებით რ--- შ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ბ-----ი ს----- ---ში მდებარე უძრავი ქონების 44.80 კვ/მ, როგორც საცხოვრებელი ფართი. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2013 წლის 01 მარტის N5- ბრძანება რ--- შ-----ისათვის 44.80 კვ/მ საცხოვრებელი ფართის გადაცემის შესახებ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (სხდომის ო-----) რ--- შ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და მის საკუთრებად აღიარებულ იქნა ქ----- --68 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 სექტემბრის N--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე რ--- შ-----ს საკუთრებაში გადასცა ს-----ში 168 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა. 2017 წლის 23 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების ბ-----ი რეგისტრაცია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირმა რ--- შ-----მა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ სარჩელი არ უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული, ვინაიდან მოსარჩელე მხარე სადავოდ ხდის ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობის „ფიზიკური და კერძო სამართლის“ იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის N- ოქმს და საკუთრების უფლების მოწმობას N---. სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციული აქტები ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, იმ ფონზე როდესაც არსებობდა რ--- შ-----ისათვის მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ყველა ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები. მხარე სადავოდ ქცეული აქტების ბათილად

ცნობის ერთადერთ საფუძვლად უთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში არ ჩართო, როგორც დაინტერესებული მხარე, თუმცა არ უთითებს რის საფუძველზე უნდა ყოფილიყო იგი ჩართული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში. მოსარჩელეს არ გააჩნია რაიმე იურიდიული ინტერესი მოცემული აქტების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან ნ----- გ-----ის მეფლობელობაში არსებული და მოპასუხე რ-----სათვის საკუთრებაში აღიარებული მიწის ნაკვეთი არის სრულიად სხვადასხვა, რაც შეეხება ინსტრუქციით განსაზღვრულ ზედდებას, აღნიშნული გამოწვეულია განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ არასწორი საკადასტრო ნახაზის წარდგენით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნ-----მ შეისყიდა გ-----სა და გ-----გან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართობით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართობით მდებარე ქ-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 26–29).

3.1.2. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით ნ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 216კვმ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ----- რაზეც 2009 წლის 20 იანვარს გაიცა საკუთრების უფლების მ-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საკუთრების უფლების მ-----სფ.173).

3.1.3. ნ-----მ 2017 წლის 23 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების ბ-----ი რეგისტრაცია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება (სფ.42-43).

3.1.4. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ახალციხის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ნ-----მ და ითხოვა ბათილად

იქნეს ცნობილი საკრებულოს თავჯდომარის 2013 წლის 01 მარტის №5-ბრძანება მოქ. რ--- შ-----ისათვის საკუთრებაში 44,80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის გადაცემის შესახებ მდებარე ქ. ბ-----ი თე-----

ბათილად იქნეს ცნობილი მითითებული ბრძანების საფუძველზე ბ-----
----- მიერ 2013 წლის 01 მარტს გაცემული საკუთრების უფლების მ-----
- 44,80 კვ.მ. ფართზე.

ამავე გადაწყვეტილებით ნ----- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარის 2013 წლის 01 მარტის ბრძანება რ--- შ-----ისათვის 44.80 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართის გადაცემის თაობაზე, მდებარე ქ-----
----- და საკუთრების უფლების მ----- გაცემული 2013 წლის 01 მარტს.

დაევალა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი რ--- შ-----ის მიმართ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-16.03.2013წ ახალციხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ 21-29);

3.1.5. ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 2012 წლის 20 ნოემბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარეს განცხადებით მიმართა რ--- შ-----მა და ითხოვა ყოფილი ტნტ-ის შენობის საკუთრებაში გადაცემა.

2013 წლის 01 მარტს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარის მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება №5-, რომლის თანახმად რ--- შ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 44.80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ-----

აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე გამოცემული იქნა საკუთრების უფლების მ-----, რომლის თანახმად რ--- შ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 44.80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ-----

ბორჯომის რაიონში ტნტ-ის შენობა, სადაც დაახლოებით 20 წლის წინ განთავსებული იყო ბორჯომის ელდეკოს ხელმძღვანელობა არ ირიცხება ხაშურის სალოკომოტივო სამმართველოს ბალანსზე.

2006 წლის 09 ოქტომბერს ნ-----მ შეისყიდა გ-----სა და გ-----გან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით მდებარე ქ-----

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ს-----
მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით 994 კვ.მ.
წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო მასზედ განთავსებული
შენობა-ნაგებობა ერთსართულიანი 112,20 კვ.მ. განაშენიანების
ფართობით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართობით
წარმოადგენს ნ----- გ-----ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-16.03.2013წ ახალციხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ 21-29);

3.1.6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატის 2012 წლის 02 ოქტომბრის განჩინებით ბორჯომის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი არ
დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული
სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება, ხოლო
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა
პალატის 2014 წლის 30 იანვრის განჩინებით ბორჯომის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად
იქნა ცნობილი და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს 2013 წლის 02 ოქტომბრის განჩინება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის
2012 წლის 02 ოქტომბრის განჩინება(სფ.198-203).

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის
2014 წლის 30 იანვრის განჩინება(სფ.79-81).

3.1.7. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (სხდომის ო-----)
რ.შ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და მის საკუთრებად
აღიარებული იქნა ქ. ბ-----დებარე უძრავი ქონება,
რომელზეც გაიცა საკუთრების უფლების მ-----, რის შემდეგაც რ-----
შ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ს-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკუთრების უფლების მ------(სფ.36).

-ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის
2017 წლის 04 სექტემბრის გადაწყვეტილება სხდომის ო----- (ს.ფ. 41);

- საკუთრების უფლების მ------(სფ.36).

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 176);

3.2. 2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. რ---- შიშმშადიანი სადავო უძრავ ქონებას ფლობს და ცხოვრობს 2003 წლიდან უწყვეტად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2018 წლის 12 თებერვლის ადგილის დათვალიერების ოქმი(სფ.121-123).

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები(იხ.სასამართლო სხდომის ოქმის Cd.დისკი).

3.2.2. 2018 წლის 12 თებერვლის ადგილის დათვალიერების ოქმით დადგენილია, რომ სადაო ტეროტორიაზე განთავსებულია ერთ სართულიანი ქვის კაპიტალური შენობა, შენობის წინ ეზოს ტერ---ორია შემოსაზღვრულია ფიცრული ღობით, ხოლო ეზოს ნაწილი შემოსაზღვრულია შენობის ნანგრევებით. რ---- შ-----ის საკუთრებაში აღიარებული შენობის შესასვლელის პირდაპირ, ეზოში ასევე მდებარეობს ხის შენობა დამხმარე სათავსო, რომელიც მოქცეულია ერთ სახურავში და რ---- შ-----ის განმარტებით მისი აშენებულია. რ---- შ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთიდან პატარა ხის კარებიდან გავდივართ სხვა მიწის ნაკვეთში, სადაც რ---- შ-----ის საკუთრებაში აღიარებული შენობის მარჯვენა მხარეს მდებარეობს შენობის ნანგრევი, რომლის უკანა კედელი მიბჯენილია რ---- შ-----ის შენობა-ნაგებობას, რომელსაც წინ მხარეს კედელი არ გააჩნია, რომელსაც რ---- შ-----ის განმარტებით წინა მხარეს კედელი არ ჰქონდა, იყო მხოლოდ გადახურული, რომელიც უერთდებოდა რ---- შ-----ის საკუთრებაში არსებულ შენობა - ნაგებობის სახურავს მისი მისვლის პერიოდისათვის, რომელიც მალევე ჩაინგრა, რამაც გამოიწვია რ---- შ-----ის სახურავის დაზიანება.

მოცემული შენობის ნანგრევს ნ----- გ-----ის განმარტებით, სანამ შეიძენდა შენობა-ნაგებობას ეხლა არსებული კედლის გარდა, ასევე გააჩნდა წინა კედელი დაახლოებით 50 წლის წინ. რ---- შ-----ის საკუთრებაში არსებულ შენობას, ბატონი ნ----- გ-----ის საკუთრების მხარეს აქვს ორი სარკმელი, რომელიც არსებობდა თავიდანვე.

2003 წლის 18 აპრილიდან სადავო სახლში ცხოვრობს რ---- შ-----ი.

აღნიშნული შენობის გაგრძელებაზე პირდაპირ და მარჯვენა მხარეს განლაგებული არის შენობა-ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს ნ----- გ-----ის საკუთრებას. ნ----- გ-----ის მიერ შეძენილი იქნა ერთი შენობა-ნაგებობა 112,20 კვ.მ, მეორე შენობა-ნაგებობა 64,20 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის 216 კვ.მ არის ნ----- გ-----ის საკუთრებაში 2009 წლიდან, რომელიც აღიარებული იქნა აღიარების კომისიის მიერ. ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის და საკუთრების კომისიის მიერ აღიარებული რ---- შ-----ის საკუთრების მარცხენა, რკინიგზის ლიანდაგის მხარეს ბ----- მიმართულებით მდებარეობის მიწის ნაკვეთი, რომელიც რკინიგზის ლიანდაგიდან შემოსაზღვრულია ბეტონის ღობით, ასევე შემოსაზღვრულია რ---- შ-----ის საკუთრებაში აღიარებული მიწის ნაკვეთიდან ხის ღობით, ესაზღვრება ორივეს

საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებს.

ნ-----მ შეიძინა სულ 176,40 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთი 216 კვ.მ აღიარებული იქნა მის საკუთრებაში, რომელიც არ მოიცავს შენობა-ნაგებობას და მიწის ფართს, რომელიც აღიარებული იქნა რ---- მ-----ის საკუთრებაში.

ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არის ორი დამოუკიდებელი შენობა, რომელიც დგას ერთმანეთის გვერდით. ნ----- გ-----ის მიერ მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის შეძენამდე შენობა №1-ში განთავსებული იყო სამოქალაქო ნაგებობების დისტანცია (სადურგლო სახელოსნო), შენობა №2-ში ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულში განთავსებული იყო სამოქალაქო ნაგებობების დისტანციის კანტორა, ნაწილში კი საწყობი. შემდგომ არის შენობა ნახევრად დანგრეული, რომელიც ამავე მდგომარეობაში იყო როდესაც შენობა-ნაგებობა შეიძინა ნ-----მ.

რ---- მ-----ის საკუთრებაში შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა ე.წ. „ტნტ“-ს რკინიგზის დეპარტამენტის საკუთრებაში არსებულ შენობას, რომელშიც მხარეთა განმარტებით განთავსებული იყო ბორჯომის სალოკომოტივო დეპოს ადმინისტრაცია, რომელმაც შემდგომ იქვე ააშენა სხვა შენობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2018 წლის 12 თებერვლის ადგილის დათვალიერების ოქმი(სფ.121-123).

3.2.3. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 სექტემბრის N--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე რ---- მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა საბარგოს ქ.N-ში 168 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა, ს-----

----- და აღნიშნული უძრავი ქონება არ მოიცავს 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნ----- გ-----ის მიერ შესყიდულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობას 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით მდებარე ქ----- და არც ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული 216 კვმ. მიწის ნაკვეთს და არასოდეს იმყოფებოდა ნ----- გ-----ის მფლობელობაში და სადავო ქონებაზე ნ----- ს არ გააჩნია მართლობითიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 26–29).
- საკუთრების უფლების მ----- (სფ.36)

-საკუთრების უფლების მ-----სფ.173).

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები(იხ.სასამართლო სხდომის ოქმის Cd.დისკი).

სამოტივაციო ნაწილი

4. საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ **ნ----- გ-----ის** სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება.

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.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო აქტი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 04 სექტემბრის N- სხდომის ოქმის და საკუთრების უფლების მ----- წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წარმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირების ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების 1-ლი მუხლის მიხედვით, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი (შემდგომში – 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.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა;

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთს, მართლზომიერ მფლობელობის სტატუსი გააჩნია თუ მასზე მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ ამოქმედებამდე (კანონი ამოქმედდა 2007 წელს).

„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 – 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

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ რ--- შ-----ის საკუთრებაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 04 სექტემბრის N- სხდომის ოქმით და საკუთრების უფლების მ-----ით საკუთრებაში აღიარებული ქ. ბ-----დებარე უძრავი ქონება, 168 კვ/მ არასასოფლო მიწის ნაკვეთი და 64 კვ/მ შენობა-ნაგებობა, ს-----

----- რომელიც შემდეგ დარეგისტრირდა რ--- შ-----ის საკუთრებად. ამასთან მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებას რ--- შ-----ი ფლობს უწყვეტად 2003 წლიდან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რაც სადავო არ გაუხდია მხარეებს და აღნიშნული სადავო უძრავი ქონება არ მოიცავს 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნ----- გ-----ის მიერ შესყიდულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობას 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართობით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართობით მდებარე ქ----- და არც ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული 216 კვმ. მიწის ნაკვეთს, არასოდეს იმყოფებოდა ნ----- გ-----ის მფლობელობაში და სადავო ქონებაზე ნ-----ს არ გააჩნია მართლობითიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში კომისიის მიერ შესწავლილი და გამოკვლეული იქნა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარების საკითხი, რის საფუძველზეც დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის რ--- შ-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ (წარდგენილი დოკუმენტაცია) აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ, განსაზღვრულ პირობებს, რადგან რ---ა შ-----ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას უძრავ ქონებაზე, რომელიც 2003 წლიდან უწყვეტად იმყოფებოდა მის მფლობელობაში, რის გამოც კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება რ--- შ-----ის განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

რაც შეეხება მოსარჩელის პოზიციას, რომ ის არ ყოფილა მიწვეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს და არ გამოცემულა კომისიის მიერ განკარგულება რ---- შ-----ის საკუთრებაში უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე, სამართლო დამატებით განმარტავს შემდეგს:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ აქტის ბათილობას იწვევს კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო მიერ განსახილველ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში მართალია, რადგან მოსარჩელე არ იყო მიწვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაში გარკვეულ წილად დაირღა მისი უფლებები, მაგრამ სახეზე არ გვაქვს კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, ანუ არ დაკმაყოფილებოდა რ---- შ-----ის განცხადება, რადგან სასამართლოს მიერ გამოკველეული მტკიცებულებათა, უდავო და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებათა

გათვალისწინებით, რ---- შ-----ის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე აკმაყოფილებდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას, შესაბამისად არ არსებობს კომისიის მიერ 2017 წლის 04 სექტემბრის N- სხდომის ოქმის და საკუთრების უფლების მ----- ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან ის გარემოებაც, რომ კომისიის მიერ არ გამოცემულა განკარგულება რ---- შ-----ის საკუთრებაში უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე, მიუხედავად იმისა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო გამოეცა აღნიშნული გადაწყვეტილება, ვერ ჩაითვლება კანონის ისეთ დარღვევად, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში კომისიის მიერ მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რადგან აღნიშნული გადაწყვეტილება ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უკვე მიღებულ გადაწყვეტილებას.

ასევე იმ გარემოებას, რომ ნ-----მ 2017 წლის 23 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების ბ-----ი რეგისტრაცია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ვერ გახდება ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ კანონმდებლობის დაცვით მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან დადგენილია, რომ სადავო ქონებას რ---- შ-----ი ფლობს უწყვეტად 2003 წლიდან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, არ მოიცავს 2006 წლის 09 ოქტომბერს ნ----- გ-----ის მიერ შესყიდულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 992 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობას 112,20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით და შენობა-ნაგებობა 64.20 კვ.მ. განაშენიანების ფართით მდებარე ქ----- და არც ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული 216 კვმ. მიწის ნაკვეთს, არასოდეს იმყოფებოდა ნ----- გ-----ის მფლობელობაში და სადავო ქონებაზე ნ-----ს არ გააჩნია მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და წარმოადგენს რ---- შ-----ის საკუთრებას, შესაბამისად მოსარჩელის უფლება/ვალდებულება წარადგინოს კორექტირებული ნახაზი, რომელიც ზედდებაში არ იქნება სხვის საკუთრებასთან.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის მომზადება-გამოცემისას დაირღვა კანონმდებლობით დადგენილი

მოთხოვნები, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო. სადავო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და სათანადო შეფასების შედეგად გამოიცა აქტი.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ნ----- გ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებული სადაო აქტი მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-5,22-ე,32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე,243-244-ე, 247-249-ე,257-258-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ნ----- გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული

სასამართლოს მეშვეობით (ქ. ახალციხე, მეზღიშვილის ქ. N-2) 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე:

გია ბერაია