



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

19 თებერვალი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო
(მესამე პირი)

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ----- ა----- (მოსარჩელე)

მოპასუხე - ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ----- ა-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 01 აგვისტოს ნ----- ა-----მ სარჩელით მიმართა ხულოს მაგისტრატ სასამართლოს მოპასუხე ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ და მოითხოვა ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილების და 2017 წლის 0-----ის N-განკარგულების, ნ----- ა-----ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად ცნობა და კომისიის დავალდებულება ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით სადავო ნაკვეთზე ნ----- ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ნ----- ა-----მ 1993 წლის 15 ივლისს, სოფ. რ-----ის მცხოვრებ ნ----- ა-----ის-ძე გ-----ისაგან 4 000 აშშ დოლარად შეისყიდა ხულოს რაიონის სოფ. დ-----ში, ე.წ. “ზ-----ის” ტერიტორიაზე მდებარე 5 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული საზაფხულო საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნულზე გაფორმდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის დადებასაც ესწრებოდა რამდენიმე მოწმე, ხოლო გარიგების დოკუმენტზე ხელწერის ფაქტის სინამდვილე დაადასტურეს სოფ. რ-----ის საკრებულოს

გამგებელმა ს-----ო ხ-----ემ და საკრებულოს მდივანმა. მას შემდეგ, უკვე 24 წელია მითითებული მიწის ნაკვეთს და სახლს ფლობს და სარგებლობს როგორც საკუთარს, საზაფხულოდ გადაჰყავს პირუტყვი საძოვარზე, ხოლო მიწის ნაკვეთზე მოჰყავს ბოსტნეული კულტურები, ძირითადად კარტოფილი.

2009 წელს, როცა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უფლება მიეცა მოეთხოვა მითითებული უძრავი ქონების მის საკუთრებად აღიარება და დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში. საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიას მიღებულ გადაწყვეტილებაზე წერილობით პასუხი არ გაუცია და არ ჩაუბარებია, თუმცა ზეპირი განმარტებით უთხრეს რომ მიწა იყო გადაფარვაში, რაზეც მან 2009 წლის 30 დეკემბერს მიიღო ცნობა, რომ მიწა ირიცხებოდა სახელმწიფო საკუთრებად. აღნიშნულის მიუხედავად, სახლსა და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარებაზე უარის კონკრეტული მიზეზი არ განუმარტავთ, რაზეც სისტემატიურად ითხოვდა პასუხს, როგორც მუნიციპალიტეტის, ისე აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსაგან და აქვს უამრავი განცხადება-საჩივარი დაწერილი. ამ პერიოდებში დაიწყო საბაგირო გზის მშენებლობა და საჭირო გახდა მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილის გამოყენება ანძის ასაშენებლად და საცხოვრებელი სახლის გვერდით გადატანა, რაზეც დათანხმდა იმ პირობით რომ დაურეგისტრირებდნენ სახლსა და მიწის ნაკვეთს. 2016 წლის ივნისში საკუთრების აღიარების კომისიაში კვლავ შეიტანა საჭირო მასალები, კომისიამ მიიღო განცხადება, დაათვალიერა ადგილიც, მაგრამ საბოლოოდ, 2017 წლის 0-----ის N- განკარგულებით, მას უარი უთხრეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რასაც მოსარჩელე მიიჩნევს უკანონოდ და არასამართლიანად, რის გამოც დარღვეული უფლების აღსადგენად მიმართა სასამართლოს.

ხულოს მაგისტრატი სასამართლოს 2017 წლის 03 აგვისტოს განჩინებით ნ----- ა-----ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს.

27.10.17 წ. ნ----- ა-----ის წარმომადგენელმა დ----- ა-----ემ მოპასუხის წერილობითი პასუხთან დაკავშირებით წარადგინა მოსაზრება, რომლითაც დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა ნ----- ა-----ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილების და 2017 წლის 0-----ის N- განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 20 აგვისტოს N1----- ბრძანების, ნ----- ა-----ის კეთილსინდისიერ მფლობელობაში არსებული 35 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შპს „მ-----ისთვის“ გადაცემის შესახებ, ბათილად ცნობა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 13 ნოემბრის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო და შპს „მ-----ია“, ხოლო ამავე სასამართლოს 2017 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით საქმეში მოპასუხედ ჩაბმულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 18.05.2017 წლის საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის ნ----- ა-----ის წარმომადგენლის დ----- ა-----ის შუამდგომლობა შპს „მ-----ის“ ნაწილში სარჩელის გამოხმობის შესახებ და ამ ნაწილში სარჩელი დარჩა განუხილველი (იხ. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 18.05.2018 წლის ოქმი, ტ.2, ს/ფ. 256-258).

მოპასუხე კომისიის და მესამე პირის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენლებმა რაიონულ სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ----- ა----- ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი:

- ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილება, ნ----- ა-----ისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ;
- ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7-----ის №- განკარგულება, ნ----- ა-----ისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამავე გადაწყვეტილებით ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ნ----- ა-----ის განცხადებაზე, ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5 012 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარების თაობაზე.

ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ნ----- ა----- ის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 50 ლარის ანაზღაურება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 1993 წლის 15 ივლისს, ნ----- ა-----ემ ხულოს რაიონის სოფელ რ-----ის მცხოვრებ ნ----- ა-----ის ძე გ-----ისაგან 4000 აშშ დოლარად შეისყიდა ხულოს რაიონის სოფელ დ-----ში, ე.წ. „ზ-----ის“ ტერიტორიაზე მდებარე 5200 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული საზაფხულო საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნული ტერიტორია შემოღობილია ერთიანი ღობით, რომელსაც შესყიდვის დროიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს ნ----- ა-----ე.

2009 წლის ნოემბერში ნ----- ა-----ემ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მფლობელობაში არსებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე. განცხადებასთან ნ----- ა-----ემ კომისიას წარუდგინა პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, შესყიდვის აქტი, მოწმეების ნოტარიული ჩვენებები, ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან გადაფარვის არ არსებობის შესახებ.

ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილებით ნ----- ა-----ეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

უარის თქმის მოტივად გადაწყვეტილებაში მითითებულია ის გარემოება, რომ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ პირობებს“, ვინაიდან მიწის ნაკვეთი იმყოფებოდა გადაფარვაში სხვა მიწის ნაკვეთთან.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართვების საფუძველზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ხულოს მუნიციპალიტეტის, კურორტ გოდერძიზე მდებარე ტერიტორია, რომელშიც შედის ნ----- ა-----ის მფლობელობაში არსებული 5012 კვ. მეტრი მიწის ფართი მასზე განთავსებული 60.43 შენობა ნაგებობით. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 20 აგვისტოს N1----- ბრძანების საფუძველზე ნ----- ა-----ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი 35 კვ.მ. საკუთრებაში გადაეცა შპს „მ-----იას, რომელზეც აშენებულია აღნიშნული კომპანიის კუთვნილი საბაგირო გზის ანძა. დასახელებული მშენებლობის გამო ნ----- ა-----ის საცხოვრებელი სახლი კომპანიის ხარჯით გადატანილი იქნა იმავე ნაკვეთში რამდენიმე მეტრი მოშორებით.

2016 წლის 21 ივნისს ნ----- ა-----ემ კვლავ მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის, სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5215 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 65.87 კვ. მეტრი ფართის საცხოვრებელ სახლზე. განცხადებასთან ერთად ნ----- ა-----ემ კომისიას წარუდგინა პირადობის მოწმობის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები 1 ცალი დისკით, ცნობა გადაფარვის თაობაზე საჯარო რეესტრიდან, დახასიათება საჯარო რეესტრიდან, მოწმეების ნოტარიულად დამოწმებული ჩვენები.

ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----ის №----- განკარგულებით ნ----- ა-----ეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ზედდება იმავე ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლებარეგისტრირებულ 2 უძრავ ნივთთან.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლითაც კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების

უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 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.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში სააგენტო). წესის მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწად ითვლება 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 ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

სასამართლოს დასაბუთებით, დადგენილია, რომ 2009 წლის ნოემბერში ნ----- ა-----მ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მფლობელობაში არსებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე. განცხადებასთან ერთად ნ----- ა-----მ კომისიას წარუდგინა პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, შესყიდვის აქტი, მოწმეების ნოტარიული ჩვენებები, ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან გადაფარვის არ არსებობის შესახებ. ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 0-----ის №----- გადაწყვეტილებით ნ----- ა-----ეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთი იმყოფება გადაფარვაში სხვა მიწის ნაკვეთთან.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 30 დეკემბრის წერილით დგინდება, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) არსებული, ნ----- ა-----ის განცხადებაში მითითებული 5012 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი სხვა ნაკვეთებთან ერთად რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად.

აღნიშნულით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და არ არსებობდა გადაწყვეტილებაში აღნიშნული უარის თქმის საფუძველი. ნ----- ა-----ე არ ყოფილა მოწვეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს, არ იცოდა მიღებული გადაწყვეტილების შედეგი, მას გადაწყვეტილება არ ჩაბარებია და შესაბამისად კერ მოხდა მის მიერ დროულად გასაჩივრება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული წარმოება არის – ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ამავე კოდექსის 108.1 მუხლით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 110.1 მუხლით, ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ ზეპირი მოსმენის გამართვის საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, დაინტერესებულ მხარეებს უნდა ეცნობოთ ზეპირი მოსმენის შესახებ მის გამართვამდე 7 დღით ადრე მაინც და მოწვეულ იქნენ ზეპირ მოსმენაში მონაწილეობის მისაღებად.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გადაწყვეტილების მიღებისას არ შეასრულა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ზემოთ დასახელებული

მუხლების მოთხოვნები. განხილვას არ ესწრებოდა დაინტერესებული მხარე ნ----- ა-----ე და არ მიეცა შესაძლებლობა წარედგინა თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება არ შეიძლება გამხდარიყო ნ----- ა-----ეზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი და არ უნდა ჩაითვალოს განკარგულ მიწის ნაკვეთად, ვინაიდან სწორედ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება საკუთრების უფლებით აღიარებას. კომისიის უარი წინააღმდეგობაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ წესთან და ამავე კანონის მიზნებთან.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, სწორედ ეს გარემოებები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერების გადასინჯვის და სათანადო შეფასების საფუძველს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ კომისიას ზემოთ დასახელებულ გარემოებათა ფაქტობრივი და სამართლებრივი ანალიზი უნდა მოეხდინა და ისე უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე ვერ იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა მხოლოდ ის გარემოება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი იმყოფება გადაფარვაში უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლოს დასაბუთებით, ნ----- ა-----ე არ იქნა გაფრთხილებული და მოწვეული საკითხის განხილვაზე, არ ეცნობა მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ - დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით,

განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული 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 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 საქმეზე მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2009 წლის 4-----ის №----- გადაწყვეტილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული, რითაც დაირღვა მოსარჩელე 6-----ა-----ის კანონიერი უფლება და ინტერესი, მისი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ასევე დარღვევითაა მიღებული ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7-----ის №- განკარგულება და არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაიონული სასამართლოს აღნიშვნით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს, ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს.

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შეასაძლებლობის, და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამომცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლომ მიზანშეუწონილად მიიჩნია აღნიშნული დანაწესის გამოყენებით ბათილად ეცნო ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 4-----ის №----- გადაწყვეტილება, ამავე კომისიის 2017 წლის 0-----ის №- განკარგულება და კომისიას დაავალა, გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე

გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილება) გამოცემა ნ----- ა-----ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ----- ა-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რადგან სასამართლომ არ შეაფასა საქმეში წარდგენილი ყველა მტკიცებულება მოქმედ კანონმდებლობასთან მიმართებაში, რის გამოც მიღებულ იქნა უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ არ გაითვალისწინა ანალოგიურ დავაზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 ივლისის Nბს-276-274(კ-16) გადაწყვეტილებაში გაწერილი ფაქტობრივი გარემოებები, მასზედ, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია. უფრო მეტიც, მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძვლები. შესაბამისად, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასწორია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებაც შეუძლებელია.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად პირველ შემთხვევაში გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა კანონის მიზანი, კერძოდ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლი, ხოლო მეორე შემთხვევაში ვინაიდან სადავო ქონება საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში, სადავო საკითხის განხილვისას საერთოდ არ გამოიყენა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონი.

სასამართლო ვალდებული იყო შეეფასებინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა თუ არა, რადგან აღნიშნული ნორმის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება, რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა. უფრო მეტიც, ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება ის მიწის ნაკვეთები რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაშია. მოცემულ შემთხვევაში კი უდავოა, რომ ქონება საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად. ამდენად, მოცემული ორივე სამართლებრივი ნორმის მიხედვით უდავოდ დგინდება, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიის გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია კანონთან და მისი გაუქმების საფუძვლები არ არსებობდა.

ამასთან რაიონულმა სასამართლომ არ იმსჯელა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონით განსაზღვრულ ნორმებზე, მაშინ როდესაც აღნიშნული კანონი არეგულირებს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვისა და განკარგვის ფორმებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებული მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებით დადასტურებულ შემდეგ გარემოებებზე:

2009 წლის 2-----ის N2----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ნ----- ა-----ს აცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსიაზე დატანილ მიწის ნაკვეთს, მდებარეს სოფელ დ-----ში („ზ-----ი“) გადაფარვა (საკასტრო ზედდება) არ უფიქსირდებოდა (ს.ფ. 15, ტ-1).

2009 წლის ნოემბერში ნ----- ა-----მ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მფლობელობაში არსებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის, სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5 012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე. განცხადებას ერთვოდა ნ----- ა-----ის პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შესყიდვის აქტი, ინფორმაცია საჯარო

რეესტრიდან გადაფარვის არ არსებობის შესახებ, მოწმეთა ახსნა-განმარტებები.

კომისიის 2009 წლის 0-----ის N 2--- გადაწყვეტილებით ნ----- ა-----ეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის, სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5 012.5 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 60.43 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე (საცხოვრებელ სახლზე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. გადაწყვეტილების განმცხადებლისათვის ოფიციალური გაცნობის დამადასტურებელი მტკიცებულება ადმინისტრაციულ ორგანოს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია.

2009 წლის 30 დეკემბრის წერილით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ ნ----- ა-----ეს აცნობა, რომ მის განცხადებაში მითითებული 5012,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი სხვა ნაკვეთებთან ერთად სულ 21 092 886 კვ.მ. რეესტრში რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად (ს.ფ. 17, ტ-1).

2016 წლის 21 ივნისს ნ----- ა-----ემ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ხულოს მუნიციპალიტეტის, სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 5 012.5 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 60.43 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას ერთვოდა ნ----- ა-----ის პირადობის მოწმობის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 1 ცალი დისკით, ცნობა საჯარო რეესრიდან გადაფარვის თაობაზე, მოწმეების ნოტარიული განცხადება და ცნობა -დანასიათება საჯარო რეესტრიდან.

2----.2017 წლის დათვალიერების აქტით ირკვევა, რომ კომისიის მიერ დათვალიერდა ნ----- ა-----ის განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით შეადგენს 5 012.5 კვ.მ და მასზე განთავსებულია 60.43 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. **მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა, მდებარეობს ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ის მიმდებარე, კერძოდ „ზ-----ის“ ტერიტორიაზე. მიწის ნაკვეთი არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი, სათიბი).** ადგილზე გამოკითხვით მიწის ნაკვეთი დავის საგანი არ არის. ამავე აქტზე მიწერილია, რომ დათვალიერებას ესწრებოდა განმცხადებლის სახლში დროებით მცხოვრები ეთერი ჭოქოლაძე (ს.ფ. 36, ტ.1).

კომისიის 2017 წლის 0-----ის №- განკარგულებით ნ----- ა-----ეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5 012 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე 60.43 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო ორი სხვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----.2017 წ. N 3---- წერილით ნ----- ა-----ის წარმომადგენელს დ----- ა-----ეს ეცნობა, რომ მის ინტერესში შემავალი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო ორი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან: **1) ს/კ 2----- და 2) 2-----** (ს.ფ. 23, ტ-1).

35.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მდებარე ხულო, კურორტი ბ-----, ს/კ **2-----** – 24.08.2015წ. რეგისტრირებულია შპს „მ-----ის“ საკუთრებად (საფუძველი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----/2015წ. N1----- ბრძანება (ს.ფ. 19, ტ-1).

25.07.2017 წ. მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დაზუსტებული ფართობის მქონე

17 190 791 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე ხულოში, კურორტი ბ----- ს/კ 2----- (ნაკვეთის წინა N2-----) რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად - რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წერილები: - 0----/2016წ. 0-----; 0----/2017წ. 0-----; 0----/2016წ. 0-----; 2----/2016წ. 0----- (ს.ფ 21, ტ-1).

პირველი ინსტანციის სასამართლოში სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად ნ----- ა----ის პრეტენზია ეხება N2----- საკადასტრო კოდით (წინა N2-----) რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სხვადასხვა დროს დაყოფის რეგისტრაციის შედეგად არის წარმოქმნილი (რეგისტრირებული). (კონკრეტულად ს/კ 2----- რეგისტრირებულია No.8-----; 21.07.2017 წ. აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს განაცხადის საფუძველზე).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.09.2009 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ და სახელმწიფოს (განაცხადის რეგისტრაციის N8-----) საკუთრებად დარეგისტრირდა 21 092 886 კვ.მ. (დაზუსტებული ფართი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შემდეგი საკადასტრო მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზონა - ხულო, კოდი ----, სექტორი - ბ-----, კოდი ----, კვარტალი ----, ნაკვეთის ნომერი ----. (N2-----) ნაკვეთის წინა ნომერი - 2-----. ნაკვეთის მისამართი - ხულოს მუნიციპალიტეტი, გოდერძის უღელტეხილის სამხრეთ-აღმოსავლეთით მდებარე ტერიტორია. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2-----რის N0----- მომართვა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2009 წლის 2-----რის N6--ბრძანება (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 30.09.2009 წ.)

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.11.2011 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის (განაცხადის რეგისტრაციის N8-----) საკუთრებად დარეგისტრირდა 21 092 886 კვ.მ. (დაზუსტებული ფართი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შემდეგი საკადასტრო მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზონა - ხულო, კოდი ----, სექტორი - ბ-----, კოდი ----, კვარტალი --, ნაკვეთის ნომერი ----. (ს/კ 2-----) ნაკვეთის წინა ნომერი - 2-----. ნაკვეთის მისამართია ხულოს მუნიციპალიტეტი, გოდერძის უღელტეხილის სამხრეთ-აღმოსავლეთით მდებარე ტერიტორია. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს მთავრობის 2---- 2011 წ. N2--- განკარგულება, ხელშეკრულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ დამოწმების თარიღი 0---2011 წ. რეგისტრაციის N1-----, ნოტარიუსი - ვ-----ა ნ-----.

ამდენად, ნ----- ა-----ის მიერ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით კომისიისათვის მიმართვის (2009 წლის ნოემბერი) დროს სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას და მასზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრება არ ყოფილა რეგისტრირებული.

სადავო არ არის, რომ მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი ნ----- ა-----ის მფლობელობასა და სარგებლობაშია, თუმცა ის როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი არ ყოფილა საჯარო რეესტრის სამსახურში რეგისტრირებული.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების

უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები (კომისიის 2009 წლის 0-----ის N2---- გადაწყვეტილება და 2017 წლის 0-----ის N- განკარგულება) რომლებითაც დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღარების კომისიის 0----2009წ. N2---- გადაწყვეტილების ნ----- ა-----ისათვის ფოსტის მეშვეობით გაგზავნის ან პირადად გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნია და სასამართლოში წარმოდგენილი არ ყოფილა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 54.1 მუხლით, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალაში შედის მხარისათვის კანონით დადგენილი წესით გაცნობისთანავე ან გამოქვეყნების დღეს. 58.1 მუხლით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დაინტერესებული მხარისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფიციალური გაცნობა ნიშნავს მისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადაცემას ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

დადგენილია, რომ 2009 წლის ნოემბერში და 21.06.2016 წელს ნ----- ა-----ემ განცხადებებით მიმართა მოპასუხე კომისიას და ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ში) მდებარე 5012.5 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 60,43 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებების საფუძველზე დაიწყო კომისიამ ადმინისტრაციული წარმოება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით **„მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა“** განიმარტა, როგორც **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. ხოლო **„თვითნებურად დაკავებული მიწა“** განიმარტა, 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),... რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, „საკუთრების უფლების აღიარება“ ნიშნავს **ფიზიკური** ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის... სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად **საკუთრებაში** სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემას.

კანონის 3.1 მუხლით, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. 3.4 მუხლით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. 4.1 და 4.1¹ მუხლებით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით. საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებზე საქართველოს მთავრობამ შესაძლებელია განსაზღვროს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე სხვა ორგანო. 4¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი

მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80.1 მუხლით, თუ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტა მიეკუთვნება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია არა უგვიანეს 5 დღისა გადაუგზავნოს განცხადება და მასზე დართული საბუთები უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

ნ----- ა-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებებს ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეების - ერთ შემთხვევაში ვ----- ა-----ის, ი----- ა-----ის, მეორე შემთხვევაში კი მ----- კ-----ის და ვ---- შ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული ერთობლივი განცხადებები, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებდნენ, რომ ნ----- ა-----ე 1992-1993 წლებიდან ფლობს და სარგებლობს 5012 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 68.87 კვ.მ. შენობა-ნაგებობას, მდებარეს ხულო, ზ-----ი (ს.ფ. 18, 35. ტ.1). ასევე ნ----- ა-----ის მტკიცებით, მას სადავო მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობა შეძენილი აქვს კერძო პირისაგან. საქმეში დაცული 1993 წლის 15 ივლისის აქტით ირკვევა, რომ სოფელ რ-----ის მცხოვრები ნ----- ა-----ის ძე გ-----ე ოჯახური აუცილებელი პირობების გამო იძულებული შეიქნა გაეყიდა მისი პირადი საცხოვრებელი სახლი (ყიშლა) მამისეული მიწის ნაკვეთით 5 200 კვ.მ. და მიჰყიდა ის (იმის გამო, რომ ადგილობრივ კომლში მყიდველი არავინ გამოჩნდა) სოფელ ოქრუაშვილების მცხოვრებ ნ----- ო----- ა-----ეს. ნ----- ო----- ა-----ემ საცხოვრებელ სახლსა და სათიბში, 5 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში, გადაიხადა 4 000 ამერიკული დოლარი, საიდანაც 2 500 დოლარი გადაიხადა საცხოვრებელ სახლში, ხოლო 1 500 დოლარი კი 2 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში. მხარეთა მიერ ამ შეთანხმების დარღვევის შემთხვევაში გადაიხდებოდა ორმაგი. როგორც აქტშია აღნიშნული, გარიგებას ესწრებოდნენ მოწმეები. აქტი დამოწმებულია ბეჭდითა და საკრებულოს თავმჯდომარისა და მდივნის ხელმოწერით (აქტი საქმეში ასლის სახითაა წარმოდგენილი) (ს.ფ. 9-10, ტ.1).

კომისიის 2009 წლის 0-----ის N2---- გადაწყვეტილებით ნ----- ა-----ეს უარი ეთქვა სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5 012.5 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 60.43 კვ.მ. საცხოვრებელ სახლზე მესაკუთრედ აღიარებაზე იმ დასაბუთებით, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებს, რადგან მიწის ნაკვეთი იმყოფებოდა გადაფარვაში უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ხოლო 2017 წლის 0-----ის №- განკარგულებით ნ----- ა-----ეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ზ-----ი) მდებარე 5012 კვ.მ. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ 60.43 საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ 2 საკადასტრო ერთეულთან.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

„აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-2 მუხლის „ა.ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონებას წარმოადგენს – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ქონება და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელიც იქმნება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემით.

განსახილველ შემთხვევაში ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში (ე.წ. „ზ-----ი“) მდებარე უძრავი ქონება - 5 012.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, სხვა ნაკვეთებთან ერთად (სულ 21 092 886 კვ.მ.), სახელმწიფოსაგან გადაეცა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას (ს.კ. 2-----) – საქართველოს მთავრობის 2-----2011წ. N2--- განკარგულების საფუძველზე. ამ დროსთვის ნ----- ა-----ეს უკვე ჰქონდა მიმართული განცხადებით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, რომლითაც ითხოვდა როგორც საცხოვრებელ სახლზე, ისე საკარმიდამო დანიშნულებით გამოყენებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. პირველი განცხადება მხარეს კომისიაში შეტანილი ჰქონდა 2009 წლის ნოემბერში, ხოლო მეორე - 2016 წლის 21 ივნისს. განცხადებებს შორის შუალედში ნ----- ა-----ე მიმართავდა განცხადება-საჩივრებით, როგორც ადგილობრივ თვითმმართველობას, ისე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის N189 განკარგულებით დამტკიცდა ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გოდერძიზე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების პროგრამა. პროგრამის 1.1 მუხლით, ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გოდერძიზე ტურიზმისა და ადგილობრივი

მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების პროგრამა ადგენს აღნიშნულ დასახლებაში **ფიზიკურ პირთა საკუთრებაში, მართლზომიერ ან/და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კომპენსაციის სპეციალურ პირობებსა და წესს, რომელიც მოქცეულია კურორტ გოდერძის განაშენიანების რეგულირების გეგმაში.** 1.2. მუხლის მიხედვით პროგრამის მიზანია აღნიშნულ დასახლებაში ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესების ხელშეწყობა, აგრეთვე ამავე დასახლებაში მიწის ათვისებისა და მისი სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევის წახალისება. პროგრამის მე-9 მუხლი განსაზღვრავს დაინტერესებულ პირზე გასაცემი კომპენსაციის ოდენობას. აღნიშნული ოდენობა განისაზღვრება იმის მიხედვით დაინტერესებული პირი წარმოადგენს დასახლებაში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ან/და მართლზომიერ მფლობელს თუ თვითნებურად დამკავებელს. 9.1 მუხლის თანახმად იმ პირებს, რომლებსაც დასახლებაში საკუთრებაში ან და მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნიათ უძრავი ნივთი კომპენსაცია გაიცემა საბაზრო ფასის 100%-ის ოდენობით. 9.2. დასახლებაში უძრავი ნივთის მესაკუთრეებსა და მართლზომიერ მფლობელებზე ასევე გაიცემა კომპენსაცია იმ უძრავი ნივთის საბაზრო ფასის 100%-ის ოდენობით, რომელიც დაკავებული აქვს თვითნებურად, საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, არაუმეტეს საკუთრებაში ან/და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ფართისა. 9.3. მუხლის მიხედვით, დასახლებაში უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მფლობელები მიიღებენ კომპენსაციას უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულების 60%-ის ოდენობით (ს.ფ. 248, ტ.2).

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2017 წლის 2-----ის წერილით N1----- (ს.ფ. 152-153, ტ.1) ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობას თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა შემდეგი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 18.10.2016 წლის N189 განკარგულებით დამტკიცებული პროგრამის შესაბამისად კურორტ გოდერძის განაშენიანების რეგულირების გეგმით (გრგ) განსაზღვრულ ტერიტორიაზე დაინტერესებულ ფიზიკურ პირთა საკუთრებაში, მართლზომიერ ან/და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირებისა და კომპენსაციის გაცემის ან/და მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის საკითხებზე შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2016 წლის 17 ნოემბრის N01-3/384 ბრძანებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება..., რომ გრგ-ს ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთები დაზუსტებული მონაცემებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის და ფიზიკური/იურიდიული პირების საკუთრებად. მიუხედავად იმისა, რომ გრგ-ს ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, აჭარის ა/რ მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის N189 განკარგულებით დამტკიცებული პროგრამის ფარგლებში ხდება ფიზიკური პირების საკუთრებაში, მართლზომიერ ან/და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვა და შესაბამისი კომპენსაციის გაცემა, ვინაიდან დაგეგმილია და მიმდინარეობს გრგ-ს მიხედვით ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელება. ამავე წერილით ეთხოვა ხულოს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე უფლების აღიარების კომისიას თუ გრგ-ს ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი აქვს ფიზიკურ პირს ან/და შემდგომში მოითხოვს აღიარებას, მესაკუთრის, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს თანხმობის გარეშე არ უღიარონ საკუთრების უფლება, ვინაიდან ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო შემოდგომში არ მოახდენს ფიზიკური პირების მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე ზედდების მოხსნის/რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემას (ს.ფ. 152-153, ტ.1).

სადავო პერიოდში ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები მოწესრიგებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით, რომელთა მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლით განსაზღვრულია იმ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწათა კატეგორია, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება, კერძოდ: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული. ზემოაღნიშნული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, მხოლოდ ის სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაშია ანუ მთავარი კრიტერიუმი არის ის, რომ მიწა უნდა იყოს სახელმწიფოს საკუთრება და იგი არ უნდა იყოს განკარგული სახელმწიფოს მიერ.

საქმის მასალების მიხედვით, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას, სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი), გადაეცა საქართველოს მთავრობის 2---- 2011 წ. N2--- განკარგულებით. ამდენად, 2009 წლის ნოემბერში, როცა კომისიას პირველად მიმართა ნ----- ა-----ემ, მიწა სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა, ხოლო 2016 წლის 21 ივნისის მდომარეობით (განცხადების მეორედ წარდგენისას - აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას.

11/10/2011 - 20/12/2011 პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის 1.1 მუხლით, ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები (სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), საზოგადოებრივი ნაგებობა, მიწაზე არსებული მრავალწლიანი წარგავები), სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, დასახლების ტერიტორიულ საზღვრებში არსებული ტყე, დაცული ლანდშაფტი, მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორია)), არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. „ბ“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ქონების განკარგვა განიმარტა როგორც **სახელმწიფო ქონების პრივატიზება**, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ხსენებული კანონის 23.1 მუხლით, აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მართვა, განკარგვა და სარგებლობაში გადაცემა ამ კანონით დადგენილი წესითა და დადგენილ ფარგლებში შეიძლება განახორციელონ სამინისტროს შესაბამისმა სტრუქტურულმა ერთეულებმა. **აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ**

უძრავ ქონებას განკარგავენ აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი ორგანოები საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. 23.2 მუხლით, აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სამინისტროს შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულები სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზებას ახორციელებენ სამინისტროს სახელით.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესი დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 19.02.2005წ N 26 დადგენილებით, რომლის 1.3 მუხლით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა. 1.4 მუხლით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. 1.5 მუხლის მიხედვით, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას სახელმწიფო ქონება საკუთრებაში გადაეცემა შემდეგი პრინციპების საფუძველზე: ა) აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას სახელმწიფო ქონება საკუთრებაში გადაეცემა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის გამგებლობას მიკუთვნებული საკითხების გადასაწყვეტად; ბ) აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას სახელმწიფო ქონება საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ. ამავე დადგენილების მე-2 მუხლით რეგლამენტირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესი, რომლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს ქონების გადაცემას. მე-6 პუნქტის შესაბამისად, კი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემა ფორმდება: ა) ნივთის გადაცემის შემთხვევაში მთავრობის განკარგულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელიც უძრავი ნივთის გადაცემის შემთხვევაში უნდა დადასტურდეს სანოტარო წესით; ბ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საზოგადოების წილის (აქციების) შემთხვევაში მთავრობის განკარგულების საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ 1.1 მუხლით, ეს კანონი „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სტატუსის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კონსტიტუციის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრავს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ, ეკონომიკურ და ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. ამ კანონის მიზანია, უზრუნველყოს ისეთი ურთიერთობები, რომლებიც ხელს შეუწყობს ეფექტიანი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას. 1.2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება **მიწაზე, რომელიც ექვემდებარება საკუთრების უფლებით გადაცემას (ნორმის აღნიშნული რედაქცია მოქმედებდა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის 24/12/2013 კანონის ძალაში შესვლამდე - სსმ ვებგვერდზე გამოქვეყნდა - 27/12/2013წ).**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ

გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, კერძოდ, მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რამდენადაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა სწორედ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობა, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც ადმინისტრაციულ ორგანოს, კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით, დეფინირებული სამართლებრივი ტერმინის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას – წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.1 მუხლი, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციული წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების სუბიექტთა წრის განსაზღვრას აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა, რამდენადაც მასზეა დამოკიდებული, თუ ვის შეუძლია აქტიური ზეგავლენა მოახდინოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად გამოცემულ აქტზე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია მიწის ნაკვეთი, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნითაც მიმართა ნ----- ა-----მ, წარმოადგენდა თუ არა სახელმწიფოს/აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას, რომელზეც გავრცელდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება.

უნდა გაირკვეს სადავო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია თუ არა **კურორტ გოდერძის განაშენიანების რეგულირების გეგმაში**; ადგილობრივი მკვიდრის მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ (მითუმეტეს როცა მიწაზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი) მოთხოვნის უარყოფა რამდენად შეესაბამება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ დამტკიცებული პროგრამის მიზანს - დასახლებაში ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესების ხელშეწყობას, აგრეთვე ამავე დასახლებაში მიწის ათვისებისა და მისი სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევის წახალისებას.

საყურადღებოა, რომ პროგრამამ გაითვალისწინა კომპენსაციის გაცემა **განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მოქცეული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, თუმცა იმავდროულად მოახდინა კომპენსაციის ოდენობის დიფერენცირება**, დასახლებაში მდებარე უძრავი ნივთის როგორც მესაკუთრეების ან/და მართლზომიერ მფლობელების და თვითნებურად დამკავებელი პირების მიმართ.

კომისიამ ყურადღება უნდა გაამახვილოს ასევე მოთხოვნის საფუძველზე, რამდენადაც მხარე მიუთითებს (არც კომისიის მიერ არის უარყოფილი და ფოტოები წარმოდგენილია საქმეში), რომ სადავო მიწაზე მდებარეობს შენობა-ნაგებობა. ნ.ა-----ის განმარტებით, მან შენობა (საცხოვრებელი საზაფხულო სახლი) შეიძინა (იყიდა), რაც მისი განმარტებით დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი აქტით, რომელიც ხელმოწერილია მოწმეების და ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენელთა მიერ. ამდენად, უნდა გაირკვეს ხომ არ წარმოადგენს განცხადებული საცხოვრებელი სახლისა და მის ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რაზეც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლებამოსილება საჯარო რეესტრის სამსახურს აქვს მინიჭებული.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე უნდა გაარკვიოს და მხედველობაში მიიღოს ის გარემოება, რომ სახელმწიფოს მიერ ავტონომიური რესპუბლიკისათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემისას მოხდა თუ არა ავტონომიური რესპუბლიკისათვის საცხოვრებელი სახლის გადაცემა და სახელმწიფოს რამდენად შეეძლო კერძო პირის მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობის სხვა პირისათვის გადაცემა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არ შეიძლება შემოიფარგლოს მხოლოდ კონკრეტულ საკითხზე აქტის გამოცემის ვალდებულებით, მმართველობითი საქმიანობის მიზანს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს: „უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა“, საქართველოს ადმინისტრაციული ორგანოები პრაქტიკულად არ იყენებენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანეს ნორმას - ადმინისტრაციულ წარმოებაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩართვისა და მონაწილეობის შესახებ, ასევე სზაკ-ის მე-12 მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესს - უფლებამოსილებას

მიკუთვნებულ საკითხზე შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე, რაც გულისხმობს საკითხის ყოველმხრივ გამოკვლევას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობით და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 01.05.07წ. N44 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“ 9.5 მუხლის თანახმად სამინისტროს ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს სახელმწიფოსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების აღრიცხვა და მართვა. ამდენად მარეგისტრირებული ორგანოსადმი მიმართვა და რეგისტრაცია განხორციელებულია ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, რომლებიც სამართალურთიერთობებში სახელმწიფოს სახელით გამოდიან. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა არის ტერიტორიული ერთეული, საქართველოს განუყოფელი ნაწილი („აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შესახებ“ კონსტიტუციური კანონის 2.1 მუხ.), აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას სახელმწიფო ქონება საკუთრებაში გადაეცემა მის გამგებლობას მიკუთვნებული საკითხების გადასაწყვეტად, საამისოდ სპეციალურად დადგენილი წესით (საქართველოს მთავრობის 19.02.2005წ. N 26 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ“ დებულება), რომელიც არ განეკუთვნება სახელმწიფო ქონების საპრივატიზაციო კანონმდებლობას.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „ბ“ პუნქტით, სახელმწიფო ქონების განკარგვა განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამასთან საგულისხმოა, რომ როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობა, ისე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო 2009 წლის ნოემბრიდან მოყოლებული საქმის კურსში იყვნენ, რომ ნ---ა---ე ითხოვდა მის მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ სახლსა და მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო სამართალურთიერთობების ყველა მონაწილის პატივსაღები ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინების პირობებში.

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ზემოაღნიშნული კანონმდებლობის ანალიზის საფუძველზე ადმინისტრაციულ წარმოებაში უნდა მოიწვიოს ყველა დაინტერესებული მხარე, მათ შორის აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, მოისმინოს მისი არგუმენტები აღნიშნულ დავასთან მიმართებაში, შეაფასოს სახელმწიფოს მიერ საქართველოს მთავრობის 2----2011 წ. N2--- განკარგულების საფუძველზე, მოხდა თუ უძრავი ქონების იმგვარი განკარგვა, რა დროსაც სადავო მიწის ნაკვეთი არ ექცევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მოქმედების სფეროში თუ იგი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაა და მან უნდა მოახდინოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ქონების განკარგვა. ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ - ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ უნდა განიხილოს ნ---

---- ა-----ის განცხადება და გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასაბუთებას, რომ ნ----- ა-----ის განცხადებების განხილვისას არ გამოკვლეულა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, არ გარკვეულა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის დანიშნულება, არ გარკვეულა რამდენად წარმოდგენდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის ქონების საკუთრებაში გადაცემა სახელმწიფო ქონების განკარგვას, რაც გამორიცხავდა მოთხოვნილ მიწაზე კერძო პირის საკუთრების უფლების აღიარებას.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე

