

საქმე № 080310017002006157

საქმე №3/885-17



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

17 ივლისი, 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ლელა მილდენბერგერი
სხდომის მდივანი - ნინო გიორგაძე

მოსარჩელე - ზ----- ს-----ე
წარმომადგენელი - ი-----ე

მოპასუხე - ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური
და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი- გ----- ბ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან
არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის N129 განკარგულება;

1.2. დაევალოს ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული
ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე, კერძოდ - ზ----- ს-----ის საკუთრებად აღირიცხოს ქ. ქუთაისი, შ-----ის ქ. N57-ის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1036,00 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, 1965 წლიდან დღემდე ფლობს და განკარგავს ქ. ქუთაისში, შ-----ის ქ. N57-ის მიმდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1036,00 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთს, აღნიშნული ფართი აქვს შემოღობილი, დაახლოებით 10 მანქანა მიწა შეიტანა, რათა მოეხდინა ფართის გასწორება, აქვს შესასვლელი ჭიშკარი, სხვადასხვა სახის ხეხილის ნარგავები, ასევე ყოველწლიურად თესავს ერთწლიან კულტურას, კერძოდ სიმინდს, ლობიოს და ა.შ.

2017 წლის 22 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის (ქ. ქუთაისი, შ-----ის ქ. N57-ის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1036,00 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი) შესახებ. საჯარო რეესტრმა აღნიშნული განცხადება გადაუგზავნა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც განიხილა განცხადება და 2017 წლის 12 ივნისის N129 განკარგულებით უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ მოთხოვნილი საკუთრებად უფლებაასაღიარებელი უძრავი ქონება, როგორც წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახიდან ჩანს წარმოადგენს თავისუფალ დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებული არ არის შენობა-ნაგებობა.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეს ჰქონდა ხის ფიცრული (კარავი), ხოლო 2000 წელს ააშენა საცხოვრებელი სახლი, ხოლო ბოლო პერიოდში გააუმჯობესა პირობები.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის N129 განკარგულება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

(იხ. სარჩელი; მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი)).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, (მომზადების თარიღი 2016 წლის 10 თებერვალი) უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, შ-----ის ქ. N57-ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი N03.02.22.2--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 21006,00 კვ/მ, საკუთრების უფლებით, 2015 წლის 10 დეკემბერს აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 63);

3.1.2. 2017 წლის 22 მაისს, ზ----- ს-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა განცხადება, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის - ქ. ქუთაისი, შ-----ის ქ. N57-ის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1036,00 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ 2017 წლის 05 ივნისის N202796 მიმართვით, ზ----- ს-----ის განცხადება თანდართულ მასალებთან ერთად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეც---ური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადააგზავნა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (იხ. ს.ფ. 50)

- განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 12)

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 05 ივნისის N202796 მიმართვა (ს.ფ. 48)

3.1.3. ზ----- ს-----ის მეზობლები - ც----ა ჯ-----, მ----- ა-----ე, შ----- გ-----
--ე ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით ადასტურებენ, რომ ზ----- ს-----
-----ეს 1960 წლიდან დღემდე მფლობელობაში აქვს ქ. ქუთაისი, შ-----ის ქ.
N57-ის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1036,00 კვ.მეტრი
მიწის ნაკვეთი. 2018 წლის 28 ივნისს გამართულ სასამართლო სხდომაზე
მოწმეებმა დაადასტურეს, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელემ ააშენა
საცხოვრებელი სახლი და მის შემდეგ ოჯახის წევრებთან ერთად ცხოვრობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ც----ა ჯ-----ს, მ----- ა-----ის და შ----- გ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები;
- მოწმეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);

3.1.4. ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის N129 განკარგულებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ქ. ქუთაისი, შ-----ის ქ. N57-ის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1036,00 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი საკუთრებად უფლება ასაღიარებელი უძრავი ქონება, როგორც წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახიდან ჩანს წარმოადგენს თავისუფალ დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებული არ არის შენობა-ნაგებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კომისიის სხდომის ოქმი N11, ამონაწერი (იხ. ს.ფ. 47)
- ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის N129 განკარგულება (ს.ფ. 46).

3.1.5. 2018 წლის 12 ივლისის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის წერილით ირკვევა, რომ შენობის ხანდაზმულობის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნის მომზადება შესაძლებელია შემდეგი პირობით: საკვლევი ობიექტი უნდა ჩანდეს სხვადასხვა წლებში გადაღებულ ორთოფოტოზე, რაც ნიშნავს, რომ კონკრეტული შენობა-ნაგებობის (მისამართის, საკადასტრო კოდის ან სხვა მონაცემის მითითებით) ორთოფოტოზე დაფიქსირების შემთხვევაში გაიცემა ექსპერტიზის დასკვნა. სხვა რაიმე სახის შენობა-ნაგებობის ხანდაზმულობის განსაზღვრა მეცნიერულად დასაბუთებული შესაბამისი სახის მეთოდის არ არსებობის გამო შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N5004055618 წერილი;

3.1.6. საქმეში წარმოდგენილი 2000 წლის, 2004 წლის, 2010 წლის, 2014 წლის, 2017 წლის ორთოფოტოებით, საკადასტრო აზომვითი აგეგმვითი ნახაზით დადგენილია, რომ ზ----- ს-----ის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ორთოფოტოები, საკადასტრო ნახაზი;
- ფოტოსურათები;
- ახსნა-განმარტებანი;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას დარღვეულია ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ზ----- ს-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

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

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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 შედეგი. ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის

მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის N129 განკარგულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.2. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა აწესრიგებს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობებს, კერძოდ:

„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 იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს 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.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის 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, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო

აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტაციულ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და საქართველოს მთავრობის დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 22 მაისს ზ----- ს-----

-----ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება, სახელმწიფოს პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. ქუთაისში, შ-----ის ქ. N57-ის მიმდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1036,00 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ 2017 წლის 5 ივნისის მიმართვით, ზ----- ს-----ის განცხადება თანდართულ მასალებთან ერთად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეც---ური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაუგზავნა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. სწორედ აღნიშნული მიმართვისა და განცხადების საფუძველზე დაიწყო კომისიაში წარმოება.

სასამართლო კვლავ აღნიშნავს, რომ იმისათვის რომ მიწის ნაკვეთი მიჩნეული იქნეს თვითნებურად დაკავებულად და მოხდეს განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილება, იგი უნდა წარმოადგენდეს სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული უნდა იყოს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან უნდა წარმოადგენდეს დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს და მისი ფართობი ნაკლები უნდა იყოს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოებით (ფოტოსურათებით) დასტურდება, რომ ზ----- ს-----ის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე 2007 წლის 11 ივლისამდე („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე) არ იყო განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. სასამართლო ასევე მიუთითებს მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთის ორთოფოტოზე ჩანს დანგრეული შენობის კედელი, და, რომელიც მისივე განმარტებით წარმოადგენს ამ ნაკვეთზე განთავსებული რომელიღაც ძველი შენობის ნანგრევს. აღნიშნულ

განმარტებასთან მიმართებაში სასამართლო მიუთითებს, რომ სპეც---ური კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, დანგრეულ შენობის კედელი, რომელიც არ წარმოადგეს მოსარჩელის მიერ აშენებული სახლის ნანგრევს, ვერ მოექცევა კონკრეტული კანონით რეგულირებული განმარტების ქვეშ. ასევე, აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი აბონენტად აყვანის დოკუმენტი ან კომუნალური მომსახურების გადახდის ქვითრები.

საქმეზე დადგენილი გარემოებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას და მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ზემოაღნიშნული მუხლების დანაწესიდან გამომდინარე, არ დასტურდება მოცემული მიწის ნაკვეთის განმცხადებლის მიერ ფლობა და სარგებლობა სამართალურითიერების მომწესრიგებელი კანონის ამოქმედებამდე.

მოცემულ შემთხვევაში კი, საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზითა და 2000, 2010, 2014 და 2017 წლის ორთოფოტოებით არ დგინდება, სადავო ტერიტორიის ზ----- ს-----ის მიერ ფლობა-სარგებლობის ფაქტი, კერძოდ ფოტოებზე არ ჩანს შენობა-ნაგებობა. აღნიშნული კი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს. ამასთან, მართალია საქმეში წარმოდგენილია ფოტოსურათები, სადაც აღბეჭდილია შემოღობილი ტერიტორია, ჩანს შენობა-ნაგებობაც, თუმცა მითითებული სურათები, არ ასახავს სადავო ტერიტორიის კანონის ამოქმედებამდე მდგომარეობას და მოსარჩელის განმარტებით, ისინი გადაღებულია ბოლო პერიოდში.

რაც შეეხება მოსარჩელის აპელირებას მოწმეთა ჩვენებებზე, რომლებიც განმარტავენ, რომ ზ----- ს-----ემ სადავო მიწაზე საცხოვრებელი სახლი ააშენა 2000 წელს, სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული ვერ იქნება მიჩნეული სათანადო მტკიცებულებად, რამეთუ მოწმეთა მიერ წარდგენილი ინფორმაცია არის სუბიექტური მტკიცებულება, რომელიც შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს, როგორც დამატებითი მტკიცებულება და სხვა არსებითი ხასიათის მქონე მტკიცებულებებთან ერთად, რაც მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი. ამასთან, მართალია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დამადასტურებელ მტკიცებულებად განიხილავს მოწმეთა ჩვენებას, თუმცა იმ პირობებში როდესაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი ადგენს, რომ სასამართლოსთვის არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა და სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი

შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ განხილვას, აღნიშნული კანონი ვერც დაადგენს და არც ადგენს მოწმეთა ჩვენების უპირობო გაზიარების შესაძლებლობას. შესაბამისად, მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით შეუძლებელია დადგინდეს მიწის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. მოწმეთა ჩვენების (მეზობლების, ახლობლების თანხმობების) შეფასება უნდა განხორციელდეს სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში და საქმეში წარმოდგენილი ყველა მტკიცებულების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს დადასტურებული ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში ვერ იქნა დადასტურებული.

6.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე კოდექსის 33.1 მუხლის თანახმად კი, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹-ე 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. 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 საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო

მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტებისა და გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ----- ს-----ის მოთხოვნა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის N129 განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა, ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, ზ----- ს-----ისათვის ქ. ქუთაისში, შ-----ის ქ. N57-ის მიმდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1036,00 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთის, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-10, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ----- ს-----ის სარჩელი, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარი

ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადანდილად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქუჩა №11) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ლელა მილდენბერგერი