



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 ივნისი, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნუგზარ მგელაძე
სხდომის მდივანი რუსუდან სანიკიძე

მოსარჩელე - ნო-----ძე
წარმომადგენელი: და-----ძე

მოპასუხე - ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების
აღიარების კომისია
წარმომადგენელი- მუ-----აძე

მესამე პირი: აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო
წარმომადგენელი- ზვ-----ძე, ლი-----ძე

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილება, ნო-----ძისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და--
-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულება, ნო-----ძისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. დავალდებულდეს ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გამოსცეს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი ნო-----ძისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე

თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

ნო-----ძემ 1993 წლის 15 ივლისს, სოფ. რი----ს მცხოვრებ ნე----- ახ-----ს-ძე გო-----ისაგან 4000 აშშ დოლარად შეისყიდა ხულოს რაიონის სოფ. და-----ლში, ე.წ. “ზა----ის” ტერიტორიაზე მდებარე 5200 კვ მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული საზაფხულო საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნულზე გაფორმდა ყიდვა- გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის დადებას ესწრებოდა რამდენიმე მოწმე, ხოლო გარიგების დოკუმენტზე ხელწერის ფაქტის სინამდვილე დაადასტურდა სოფ. რი----ს საკრებულოს გამგებელმა სუ-----ძემ და საკრებულოს მდივანმა, რომელიც იყო უფლებამოსილი პირი. მას შემდეგ უკვე 24 წელია მითითებული მიწის ნაკვეთს და სახლს ფლობს და სარგებლობს როგორც საკუთარს, საზაფხულოდ დაყავს პირუტყვი, ხოლო მიწის ნაკვეთზე მოყავს 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 მიღებული გადაწყვეტილება არ ჩაუბარებია, თუმცა ზეპირი განმარტებით უთხრეს რომ მიწა იყო გადაფარვაში, რაზეც მან 2009 წლის 30 დეკემბერს მიიღო ცნობა, რომ მიწა ირიცხება სახელმწიფო საკუთრებაში. აღნიშნულის მიუხედავად, სახლი და მიწის ნაკვეთი არ უღიარეს საკუთრებად, კონკრეტული მიზეზი არ განუმარტავთ, რაზეც სისტემატიურად ითხოვდა პასუხს, როგორც მუნიციპალიტეტის გამგეობისაგან, ასევე აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსაგან და აქვს უამრავი განცხადება საჩივარი დაწერილი. ამ პერიოდებში აღნიშნულ ტერიტორიაზე დაიწყეს საბაგირო გზის მშენებლობა, და საჭირო გახდა ნაკვეთის პატარა

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 7 ივლისის N2 განკარგულებით კვლავ უარი უთხრა საკუთრების რეგისტრაციაზე, რასაც მოსარჩელე მიიჩნევს უკანონოდ და არასამართლიანად და დარღვეული უფლების აღსადგენად მიმართა სასამართლოს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარის, ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძვლით:

შესაგებელსა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით მოპასუხე ხულოს მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელის მოთხოვნას. მისი მოსაზრებით კომისიამ კანონიერად უთხრა უარი მოსარჩელეს საკუთრების აღიარებაზე რადგან განცხადება არ აკმაყოფილებდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს კერძოდ, ი.მ. " ვ-----" მიერ 2009 წლის მიერ 10 ნოემბერს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე მოცემული ტერიტორია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივნისს N144068 მომართვის შესაბამისად ზედდებაშია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ 2 უძრავ ნივთთან, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გადის ხაზობრივი ნაგებობა კერძოდ კი შპს „მთ-----ის“ (ID: N215096367) საკუთრებაში არსებული საჰაერო საბაგირო გზა, მიწის ნაკვეთი უკვე განკარგულია სახელმწიფოს მიერ და რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოდგენილა. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელი არ ეთანხმება სარჩელის მოთხოვნას, მიიჩნევს, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ კანონიერად ეთქვა უარი მოსარჩელეს სადავო ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, აღნიშნული ნაკვეთი სახელმწიფოს მიერ არის განკარგული და წარმოადგენს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას, მთლიან ტერიტორიაზე მიმდინარეობს ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გო-----ზე ტურიზმისა და

ადგილობრივ მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამით გათვალისწინებული ღონისძიებები. აჭარის მთავრობა იმის მიუხედავად, რომ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულია ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, მიწის ნაკვეთების მოსარგებლეებს გასცემს კომპენსაციებს, რაზეც შესაძლებელია შეთანხმება მოსარჩელესთანაც, რაც შეეხება საკუთრებაში რეგისტრაციას, ის ვერ განხორციელდება იმ საფუძვლით რომ მიწის ნაკვეთ არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და არ ექვემდებარება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ საკუთრების უფლების აღიარებას.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 4.1.1. 1993 წლის 15 ივლისს, ნო-----ძემ ხულოს რაიონის სოფ. რი-----ს მცხოვრებ ნე----- ახ-----ს-ძე გორაძისაგან 4000 აშშ დოლარად შეისყიდა ხულოს რაიონის სოფ. და-----ლში, ე.წ. “ზა-----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 ნო-----ძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შესყიდვის აქტი (ს.ფ. 10)
- მხარეთა ახსნა განმარტებები.
- სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებები. (ს.ფ. 18, 28, 29)

4.1.2. 2009 წლის ნოემბერში ნო-----ძემ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მფლობელობაში არსებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა-----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე. განცხადებასთან ნო-----ძემ კომისიას წარუდგინა პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, შესყიდვის აქტი, მოწმეების ნოტარიული ჩვენებები, ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან გადაფარვის არ არსებობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნო-----ძის მიერ კომისიაში წარდგენილი მასალები (ს.ფ. 11-15).

4.1.3. ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილებით ნო-----

-----ძეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----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, დაინტერესებული პირის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს „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 იმყოფება გადაფარვაში სხვა მიწის ნაკვეთთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილება. (ს.ფ. 16)

4.1.4. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართვების საფუძველზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გო-----იზე მდებარე ტერიტორია, რომელშიც შედის ნო-----ძის მფლობელობაში არსებული 5012 კვ მეტრი მიწის ფართი მასზე განთავსებული 60.43 შენობა ნაგებობით. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 20 აგვისტოს N1/1-3250 ბრძანების საფუძველზე ნო-----ძის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი 35 კვ. მეტრი საკუთრებაში გადაეცა შპს „მთ-----
-----ას“, რომელზეც აშენებულია აღნიშნული კომპანიის კუთვნილი საბაგირო გზის ანძა. დასახელებული მშენებლობის გამო ნო-----ძის საცხოვრებელი სახლი კომპანიის ხარჯით გადატანილი იქნა იმავე ნაკვეთში რამდენიმე მეტრი მოშორებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 20 აგვისტოს N1/1-3250 ბრძანება (თ.1, ს.ფ. 186)

-აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართვები, საკადასტრო ნახაზები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან. (ტ1. ს. ფ. 9-112)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (ტ1. ს. ფ. 94)

-მხარის ახსნა განმარტება

4.1.5. 2016 წლის 21 ივნისს ნო-----ძემ კვლავ მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5215 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 65.87 კვ. მეტრი ფართის საცხოვრებელ სახლზე.

განცხადებასთან ნო-----ქემ 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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– ნო-----ძის განცხადება თანდართული მასალებით (ს.ფ. 30-35).

4.1.6. ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულებით ნო-----ქეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძვლით, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლება რეგისტრირებულია 2 უძრავ ნივთთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულება. (ტ. 1. ს.ფ. 38)

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. მხარეთა შორის სადავოა საკითხი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს თუ არა სახელმწიფო საკუთრებას და სადავოა ამ საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით ნამდვილად აქვს სარგებლობაში ნო-----ქეს, მაგრამ მოპასუხე მხარის მტკიცებით ის უკვე განკარგულია და ზედდებაშია ორ სახვადასხვა პირზე რეგისტრირებულ ქონებასთან, შესაბამისად არ არსებობს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

მოსარჩელე მხარე ეთანხმება იმ ნაწილში, რომ ნაკვეთის ნაწილი 35 კვ. მეტრი, რომელიც საკუთრებაში გადაეცა „მთ-----ას“, ნამდვილად არის განკარგული სხვა პირზე, ამ საკითხზეც ჰქონდა პრეტენზია, თუმცა ამ ნაწილში მის მიერ სარჩელი გამოთხოვილია და ამ ეტაპზე ამ მხრივ არ აქვს სადავო. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილს, მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში რეგისტრაცია არ ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ განკარგვას და ის წარმოადგენს

სახელმწიფოს საკუთრებას. მოსარჩელის მტკიცებით ადმინისტრაციული ორგანოები ამ მოქმედებით ხელოვნურად ქმნიან ბარიერებს და კეთილსინდისიერ მესაკუთრეს არ ურეგისტრირებენ საკუთარ ქონებას. მოსარჩელის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ ეს არის დისკრიმინაციული მიდგომა და ზღუდავს აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრები მოქალაქეების უფლებებს.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგოს ამტკიცებს. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო, მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი ამ გარემოებებთან დაკავშირებით სხვა, განსხვავებულ წესს არ ადგენს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

თავისი მოსაზრების დასასაბუთებლად მოსარჩელის წარმომადგენელმა წარმოადგინა ბათუმის საქალაქო სასამართლო ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ზემდგომი სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოების გადაწყვეტილებები, რომლითაც უცვლელად დარჩა სასამართლოს გადაწყვეტილება, სადაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ „მიწის ნაკვეთზე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელ გარემოებას, რამდენადაც საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის №525 ბრძანებულებით ცალსახად განისაზღვრა, რომ კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება. იმ შემთხვევაში, თუ პირი აკმაყოფილებს სადავო სამართალურთერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, შესაბამისი წესითა და პროცედურის დაცვით უნდა განხორციელდეს მისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა. უფრო მეტიც, თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფოს, ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით კიდევ უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა და უტყუარობა.“

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს მტკიცებულებაზე, აჭარის

ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 30 დეკემბრის წერილზე, რითაც დგინდება, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ში) არსებული, განცხადებაში მითითებული 5012 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი სხვა ნაკვეთებთან ერთად რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად. მოსარჩელის წარმომადგენელი აღნიშნული წერილით ამტკიცებს, რომ 2009 წლის 4 დეკემბერს, როცა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 მაისის მიწის ნაკვეთის დათვალიერების აქტზე, რომლის მიხედვითაც, მიწის ნაკვეთი არის სახნავ სათიბი, ადგილზე მოკითხვით დავის საგანი არ არის.

მესამე პირის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელმა თავის განმარტების სამართლებრივად გამართულობის დასადასტურებლად წარმოადგინა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 ივლისის N ბს-276-274(კ-16) გადაწყვეტილება, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის 2016 წლის 18 ოქტომბრის N189 განკარგულება და მისი დანართი ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გო-----იზე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ ეკონომიკური განვითარების პროგრამა და სიტუაციური გეგმა ნახაზი. ამტკიცებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს მიერ უკვე განკარგულია, ის წარმოადგენს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას და არ ექვემდებარება საკუთრების უფლებით მოსარჩელეზე აღიარებას.

ზემო დასახელებულ გარემოებათა შეფასებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ მითითებული არგუმენტები არ არის დასაბუთებული, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ორივე შემთხვევაში არ იქნა დაცული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი პროცედურა, პირველ შემთხვევაში მოსარჩელეს დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი განცხადების დაკმაყოფილებაზე და არ მიეთითა ვის საკუთრებაში იყო გადაფარვაში აღნიშნული ნაკვეთი, როცა დგინდება, რომ ამ პერიოდისათვის სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას.

სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელემ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, უზრუნველყო იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც ის

ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

-საქართველოს კონსტიტუცია.
-საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
-საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
-ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. მოცემული დავის განხილვისას, სასამართლო პირველ ყოვლისა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის პრეამბულაზე, რომლის თანახმად, საქართველოს მოქალაქეთა ურყევი ნებაა, რომ დაამკვიდრონ, მათ შორის **სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო.**

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების ძირითადი უფლებით დაცული სფეროს განუყოფელი ნაწილია ასევე პირის მოთხოვნის უფლება საკუთრებაზე, რომელიც კანონმდებლობით წარმოეშობა მას და იგი ისეთივე დაცვის ღირსი ობიექტია, როგორც მთლიანად საკუთრების უფლება.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტი ყველას აძლევს გარანტირებულ უფლებას თავისი უფლებებისა და თავისუფლებების

დასაცავად სასამართლოს მიმართოს.

მოცემულ შემთხვევაში, მიიჩნია რა თავისი საკუთრების უფლება დარღვეულად, ნო-----ქემ თავისი უფლებების დასაცავად ადმინისტრაციული სარჩელით მომართა სასამართლოს

7.2. 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“ ქვეპუნქტის 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.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილება, ნო-----მისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულება, ნო-----მისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან. ამასთანავე გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტების კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისითაც, რისთვისაც საკმარისი არ არის მისი ფორმალური კანონშესაბამისობა, უნდა შეფასდეს, არსებობდა თუ არა კანონისმიერი საფუძველი, მიწის ნაკვეთზე ნო-----ძის მოთხოვნაზე უარის თქმისათვის, ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებული კონკრეტული საფუძველით.

7.3. „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 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). წესების 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.

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

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 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2009 წლის ნოემბერში ნო-----
—ქმ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მფლობელობაში არსებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე. განცხადებასთან ნო-----ძემ 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 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილებით ნო-----ძეს უარი ეთქვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----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 და-----ლში (ზა----ში) არსებული, ნო-----ძის 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. ნო-----ძე არ ყოფილა მოწვეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს, არ იცოდა მიღებული გადაწყვეტილების შედეგი, მას გადაწყვეტილება არ ჩაბარებია და შესაბამისად ვერ მოხდა მის მიერ დროულად გასაჩივრება.

7.5. 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.

7.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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.

7.7. 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.

7.8. სასამართლო მიიჩნევს, 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 ზემო დასახელებული მუხლების მოთხოვნები. განხილვას არ ესწრებოდა დაინტერესებული მხარე ნო-----ძე და არ მიეცა შესაძლებლობა წარედგინა თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება არ შეიძლება გამხდარიყო ნო-----ძეზე 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.

სასამართლო თვლის, 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 საფუძვლებს. სასამართლო აღნიშნავს, 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.

7.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს

კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნო-----ძე 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 საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

7.10. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **60¹-ე** 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 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.

7.11. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 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 ნო-----ძის 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 ივლისის №2 განკარგულება და არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

7.12. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების

გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო მიზანშეწონილად თვლის, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილება, ნო-----ძისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე ბათილად იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულება, ნო-----ძისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ნო-----ძის განცხადებაზე, ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარების თაობაზე.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის

პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.
აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა გადახდეს მოსარჩელის მიერ
სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული
საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე, მუხლებითა და საქართველოს
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე
მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნო-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

2. ბათილად იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270
გადაწყვეტილება, ნო-----ძისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და--
-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე
საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

3. ბათილად იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულება, ნო-----ძისათვის
ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი) მდებარე 5012 კვ. მ.
სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ
60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

4. ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს, ამ გადაწყვეტილებაში
მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების
სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ნო-----ძის
განცხადებაზე, ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----ლში (ზა----ი)
მდებარე 5012 კვ. მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და
მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარების
თაობაზე .

5. ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ნო-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 50 ლარის გადახდა.

6. ნო-----ძის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 50 ლარი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი N358 /.

მოსამართლე:

ნუგზარ მგელაძე