



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

04 მაისი, 2018 წელი
ბათუმი

ქ.

**ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე**

მოსარჩელე - რე---- ზ-----ე

წარმომადგენელი - მერაბ ქა-----ე

მოპასუხე - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ზუ-----ძე

დ---ს საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რე---- ზ-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა: კომისიის 2--- წლის 1- ოქტომბრის №1-- განკარგულებისა და 2--- წლის 7 ოქტომბრის №8 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რე---- ზოიძის ნაწილში;

მოპასუხის მიერ ახალი აქტის გამოცემა, დ. ხე-----ში, ყოფილი აღ-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 1-- კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 1-2,46 კვ.მ. შენობა - ნაგებობაზე რე---- ზო---ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

1.2.თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

რე---- ზ-----ე 1980 წლიდან მუშაობდა ყოფილი სსრკ შეიარაღებული ძალების №42 სამხედრო ნაწილის მაღაზიის გამგედ, რომელიც მდებარეობდა ხე-----ში, შარაბიძეების დასახლებაში. რე---- ზ-----ე სამხედრო ნაწილის საქართველოდან გასვლის შემდეგაც ფლობდა აღნიშნულ შენობას, რაც გრძელდება დღემდე. დღევანდელი მისამართის მიხედვით, დაბა ხე-----ში, დ---თ აღ-----ის

ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 1-- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული 1-2,46 კვ.მ. შენობა თვითნებურად აქვს დაკავებული. რე---- ზ----ემ დანგრევის პირას მისულ მაღაზიის შენობას ჩაუტარა კაპიტალური რემონტი და მასზე მიაშენა დამატებითი ფართი. ჩანგრეული იატაკი მოჭიმა ბეტონის დასხმით, დააგო კაფელი, ფანჯრებს გაუკეთა რკინის გისოსები და შეცვალა ჩამტვრეული მინები, შენობის უკანა მხარეს, ბეტონის ქვით მიაშენა 80 კვ.მ. სათავსო - სველი წერტილები, თავისი კანალიზაციით, ბეტონის იატაკით და კაფელით, მოაბათქაშა კედლები და მოაპირკეთა მუყაო-თაბაშირის ფილებით, შეღება რკინის გისოსები და კედლები, ჩასვა მეტალოპლასტმასის და ოთხი რკინის კარები, გამოცვალა დამტვრეული სახურავი, რადგან შენობაში წვიმდა, როგორც გარეთ და გადახურა აზბესტის ტალღოვანი ფურცლებით, ჭერზე ააკრა პლასტიკატი, რადგანაც დარწმუნებული იყო, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მისი საკუთრების უფლება აღიარებული იქნებოდა, შენობასა და მიწის ნაკვეთზე.

რე---- ზო---ს მიერ შესრულებული სარემონტო სამუშაოებისა და გამოყენებული მასალების ღირებულება შეადგენს 67387 ლარს, რაც დადასტურებულია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის მიერ, 2015 წლის 31 ივლისის №004494415 დასკვნით.

მართალია ამჟამად მიწის ნაკვეთსა და შენობაზე აღრიცხულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, მაგრამ ეს არ უშლის ხელს, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე აღიარებული იქნას მასზე რე---- ზო---ს საკუთრების უფლება, რომელიც ფაქტობრივად ფლობს მას და დღემდე სარგებლობს ამ უძრავი ქონებით. ამასთან, რე---- ზო---ს მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ირგვლივ მდებარე სხვა ნაკვეთები კერძო პირების საკუთრებაშია და არა, სახელმწიფოსი.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ რე---- ზო---ს განცხადება 2--- წლის 1- ოქტომბრის №1-- განკარგულებით არ დააკმაყოფილა იმ მოტივით, რომ მოთხოვნა არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის წესს და პირობებს.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, აღნიშნული განკარგულება არის დაუსაბუთებელი და ეწინააღმდეგება საკითხის შესახებ მოცემულ რეალურ გარემოებებს. უფრო მეტიც, კომისიის 2--- წლის 5 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის დათვალიერების აქტის მიხედვით ფაქტიურად დათვალიერებულია სხვა ნაკვეთი, ციტრუსებით და მრავალწლიანი ნარგავებით, ან კიდევ, რე---- ზო---ს ნაკვეთი საერთოდ არ არის დათვალიერებული, რადგანაც ამ აქტში კონკრეტული ფაქტები მოსარჩელის ნაკვეთის შესახებ არ არის მითითებული.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ რე---- ზ----ე აკმაყოფილებს მოქმედი

კანონმდებლობით განსაზღვრულ ყველა პირობას, რაც მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერ საფუძველს ქმნის, ხოლო მოპასუხემ კანონის დარღვევით უთხრა უარი მას, ამ მოთხოვნაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარის, თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წერილობითი შესაგებლითა და წარმომადგენლის სასამართლოში მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

რე--- ზო---ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის“ და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2--- წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის #376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

კერძოდ, კომისიის მიერ რე--- ზო---ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლამ და ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებამ ცხადყო, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს სახელმწიფოს სახსრებით აგებულ, ყოფილი სამხედრო ნაწილის მაღაზიის შენობას, რომელიც მდებარეობს დაბა ხე-----ში, ყოფილი თავდაცვის სამინისტროს სამხედრო ბაზის მიმდებარე ტერიტორიაზე. სახელმწიფოს სახსრებით აგებულ კაპიტალურ შენობას, რომელშიც განმცხადებელი არის თვითნებურად შეჭრილი, აქვს ამასთანავე უკანონოდ განხორციელებული ახალი, თვითნებური მინაშენი. რე--- ზ-----ემ აღნიშნული შენობა დაიკავა თვითნებურად და შესაბამისად, ნაკვეთზე არსებული ყოფილი მაღაზიის შენობა არ არის მისი სახსრებით აგებული. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ შენობა-ნაგებობაზე საჯარო რეესტრში აღრიცხულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, რაც მასზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის“ საფუძველზე, გამორიცხავს.

საკუთრების აღიარების კომისია მოქმედებდა კანონის შესაბამისად, მან გამოიკვლია და შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და კანონმდებლობის დაცვით გამოსცა შესაბამისი სამართლებრივი აქტი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დაბა ხე-----ში, დ---თ აღ-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 285 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე დამაგრებული 242,80

კვ.მ. შენობაზე 2010 წლის 22 დეკემბრიდან აღრიცხულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდით: 05.35.27.055.

საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 16 დეკემბრის №01-22/5389 მიმართვა და 16 დეკემბრის სარეგისტრაციო განაცხადი.

დადგენილია და უდავო, რომ აღნიშნული საკადასტრო კოდით მითითებული შენობა რომელიც მდებარეობდა ქ. ბათუმში, შარაბიძეების დასახლებაში, წარმოადგენს, ყოფილი სსრკ №42 სამხედრო ნაწილის სამხედრო მაღაზიას, ხოლო ამ შენობა-ნაგებობას ფაქტობრივად ფლობს და მისით სარგებლობს, რე---
- ზ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წ. 16.12. №01-22/5389 მიმართვა;

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი, 2011 წლის 30.11.;

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. 2--- წლის 21 ივლისის რე--- ზ-----ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ქ. ბათუმში, დ. ხე-----ის დასახლებაში, დ---თ აღ-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 1-- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებული 1-2,46 კვ.მ. შენობის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის და შენობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადებები.

საჯარო რეესტრის 2--- წლის 18 ივლისის №170986 წერილის თანახმად, სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით რე--- ზო---ს განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში უფლება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან. დადგენილია და უდავო, რომ ეს უძრავი ნივთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ საკადასტრო ერთეულს, საკადასტრო კოდით: 05.35.27.055.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რე--- ზო---ს 2--- წლის 21 ივლისის განცხადება;

- საკადასტრო ნახაზი და მოწმეთა განცხადებები;

- საჯარო რეესტრის 2--- წლის 18 ივლისის №170986 წერილი;

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2--- წლის 1- ოქტომბრის №1-- განკარგულებით რე--- ზო---ს განცხადება არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნა არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, აღნიშნული განკარგულება არის დაუსაბუთებელი და ეწინააღმდეგება საკითხის შესახებ მოცემულ რეალურ გარემოებებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2--- წლის 7 ოქტომბრის ოქმი №8;
- კომისიის 2--- წლის 1- ოქტომბრის №1-- განკარგულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელოვანია დ---ს გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს რე---- ზო---ს სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

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

- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება.

- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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 წესისა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

წესი“, რომლის 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 თვით ამ წესით.

6.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად, ამ 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.

მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

6.3. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამვილად ფლობდა, სარგებლობდა ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი:

- ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული;
- ბ) თვითნებურად დაკავებული.

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ 2--- წლის 21 ივლისის რე--- ზ--- ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების

აღიარების კომისიას, ქ. ბათუმში, დ. ხე-----ის დასახლებაში, დ---თ აღ-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 1-- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებული 1-2,46 კვ.მ. შენობის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის და შენობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადებები.

საჯარო რეესტრის 2--- წლის 18 ივლისის №170986 წერილის თანახმად, სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით რე---- ზო---ს განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში უფლებარეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან. დადგენილია და უდავო, რომ ეს უძრავი ნივთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ საკადასტრო ერთეულს, საკადასტრო კოდით: 05.35.27.055.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2--- წლის 1- ოქტომბრის №1-- განკარგულებით რე---- ზო---ს განცხადება არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნა არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს.

6.5. მოსარჩელე მხარე იმ საფუძველით მიიჩნევს უკანონოდ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2--- წლის 1- ოქტომბრის №1-- განკარგულებას, რომ მისი მტკიცებით კომისიამ სწორი სამართლებრივი შეფასება არ მოახდინა, საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით.

კერძოდ, მოსარჩელე მხარე არ იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაკეთებულ შეფასებას და დასკვნას, რადგანაც იმ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა რე---- ზო----ემ, აგებულია სახელმწიფოს მიერ და საჯარო რეესტრის მონაცემებით სახელმწიფოს საკუთრებაში ირიცხება, ამის გათვალისწინებით რე---- ზო---ს მოთხოვნა არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, ამ შემთხვევაში მთავარია ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ფაქტობრივი მფლობელია რე---- ზო----ე, ჯერ კიდევ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე, ხოლო მიწის ნაკვეთისა და შენობის სახელმწიფოზე რიცხულობა არ წარმოადგენს ხელისშემშლელ გარემოებას.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი 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.**

კანონის ამ ნორმის დანაწესის შესაბამისად, სახელმწიფოს მიერ **მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით** წარმოებული მიწის რეფორმის გატარების ერთ-ერთ ღონისძიებად იქნა წარმოდგენილი, სახელმწიფოს საკუთრებაში **არსებული მიწის ფონდის ათვისება** კონკრეტული წესის მიხედვით, იმ პირთა მიერ, ვინც წლების განმავლობაში ფაქტობრივად სარგებლობდა (მართლზომიერად, ან თვითნებურად) მიწის ნაკვეთით, გამოიყენებდა მას სათანადო დანიშნულებით, რის გამოც სახელმწიფო გამოხატავს მის მიმართ მხარდაჭერას და უქმნის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების სამართლებრივ საფუძველს.

ამასთან, სახელმწიფოს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ამ საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელობას ანიჭებს იმ გარემოებას, რომ ზუსტად იქნას დადგენილი დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის დაკავების მიზანი, ის უკავშირდება თუ არა, მიწის ნაკვეთის კონკრეტულ საჭიროებას, მისი გამოყენების თვალსაზრისით.

როგორც აღინიშნა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია კონკრეტული საფუძვლები, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად არ არის საკმარისი მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობა და სარგებლობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), 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.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის განცხადების განხილვის დროს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებული ყველა მონაცემის შესწავლისა და გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინა, მიეკუთვნებოდა თუ არა ის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით განსაზღვრულ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთს, ხოლო ამისათვის საჭირო იყო შემდეგი გარემოებების დადგენა: სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში, მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან იგი ემიჯნებოდა თუ არა, მოსარჩელეთაგან რომელიმეს საკუთრებაში (ან მართლზომიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს.

საკუთრების აღიარების კომისიას ასევე, უნდა გამოეკვლია, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობდა მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, მასზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხველი გარემოებები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია და უდავო, რომ დ. ხე-----ის დასახლებაში, დ---თ აღ-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 1-- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა რე----ზ-----ემ, აგებულია სახელმწიფოს მიერ და შენობა საჯარო რეესტრის მონაცემებით აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს საკუთრებაში ირიცხება. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მიწის ნაკვეთი ფაქტიურად წარმოადგენს 1-2,46 კვ.მ. შენობის ქვეშ არსებულ მიწას, მცირედი აღმატებული სხვაობით.

ამდენად, მართებულია სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს შეფასება, რომ რე----ზო---ს მოთხოვნა ამ მხრივ არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს. მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად რე--- ზო---ს შეფასებისთვის უმნიშვნელოვანესი ფაქტორი, მასზე დაინტერესებული პირის კუთვნილი შენობა-ნაგებობის არსებობა, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის.

ეს გარემოება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო რე--- ზო---ს საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა სწორედ იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო, მის ფაქტობრივ სარგებლობაში ასრებული შენობა-ნაგებობა.

ეს მოცემულობა ერთობლიობაში იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ მოსარჩელე რე--- ზო---ს მიერ ადგილი ჰქონდა არა მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დაკავებას და მიწით სარგებლობას იმ შინაარსით, რასაც გულისხმობს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, არამედ ადგილი აქვს სახელმწიფოს კუთვნილი შენობა-ნაგებობის დაკავებას და ამჟამად რე--- ზო---ს მიზანს წარმოადგენს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, მასზე საკუთრების უფლების ლეგალიზება, საკუთრების უფლების აღიარების გზით, რაც სცილდება აღნიშნული კანონის პრინციპებს და მოქმედების ფარგლებს, რამდენადაც მიწის რეფორმის გატარების, სახელმწიფოს მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნებიდან გამომდინარე, ეს კანონი არეგულირებს უპირველესად, მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების საკითხს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის I პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების 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.

6.7. აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სწორი სამართლებრივი შეფასება გააკეთა, როდესაც რე--- ზო---ს განცხადების შესწავლის შედეგად მიიჩნია, რომ დაინტერესებულ პირს არ გააჩნდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი კონკრეტული საფუძვლები, როგორც მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს, მოეპოვებინა მასზე საკუთრების უფლება.

შესაბამისად, კომისიის 2--- წლის 28 ივლისის №376 განკარგულებით რე--- ზო---ს განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

მოცემულ შემთხვევაში, კომისიამ საქმისათვის საჭირო და მნიშვნელოვანი კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის შედეგად მიიღო 2--- წლის 28 ივლისის №376 განკარგულება, რე--- ზო---ს განცხადებაზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ, იმ საფუძვლით, რომ არ არსებობდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი პირობა.

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.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

მოპასუხე მხარის მიერ როგორც თვით გასაჩივრებულ აქტში, ისე საქმის სასამართლო განხილვის დროს დასაბუთებული იქნა გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია.

6.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, თუმცა ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად 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.

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2--- წლის 28 ივლისის №376 განკარგულების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ის კანონის სრული შესაბამისობით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების მიმართ ამ აქტის შედეგად ზიანის მიყენების საფუძველიც გამორიცხულია.

6.9. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ რე--
-- ზო---ს სარჩელი სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული და დაუსაბუთებელია და ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი. მოსარჩელე მხარის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

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. რე---- ზო---ს სარჩელი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:
ბეჟანიძე

ჯუმბერ