



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 აპრილი, 2018 წელი

ქ.

ბათ---ი

ბათ---ის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე

მოსარჩელე - რუ---ნ ჯი-----ე

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

წარმომადგენელი - ზუ--- ქა-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. რუ---ნ ჯი-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხის მიერ ახალი აქტის გამოცემა, მიწის ნაკვეთებზე რუ---ნ ჯი-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნას მოსარჩელე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

რუ---ნ ჯი-----ეს ქ. ბათ---ში (ხე-----რი) ხი---ს ქ. №6--ში 1990-იანი წლებიდან საკუთრებაში გააჩნია საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი. ამავდროულად, იგი იმავე წლებიდან მოყოლებული დღემდე სარგებლობს 2017 კვ.მ. ფართის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთით, რომელზეც აღმართულია რკინის ხიმიწებზე აგებული ხის დამხმარე შენობა, რომელსაც ამჟამად საცხოვრებლად იყენებს.

რუ---ნ ჯი-----ემ 2017 წლის 12 სექტემბერს განცხადებით მიმართა ბათ---ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების აღიარების კომისიას, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულებით მას უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ორი ძირითადი

საფუძვლით, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა რუ----ნ ჯი-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავე ტერიტორიას და ნაგებობა, რომელიც მდებარეობს მიწის ნაკვეთზე, არ წარმოადგენს მიწასთან მყარად დამაგრებულ კონსტრუქციას.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ კომისიამ არასწორად შეაფასა სადავო ნაკვეთი, როგორც რუ----ნ ჯი-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის არამომიჯნავე, იმის გათვალისწინებით, რომ ამ ორ ნაკვეთს შორის გადის მხოლოდ სამანქანე გზა, რომლითაც სარგებლობენ ამ ტერიტორიაზე არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები. ნაკვეთებს შორის მხოლოდ გზის არსებობა არ შეიძლება, მათი არამომიჯნავედ მიჩნევის საფუძველი გამხდარიყო. რუ----ნ ჯი-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთს შორის სხვა ნაკვეთი არ არსებობს და ამდენად, მხოლოდ ამ ნაკვეთების გამყოფი გზის არსებობა ვერ გახდება, მოთხოვნილი ნაკვეთის არამომიჯნავედ მიჩნევის საფუძველი. არაა გარკვეული ისიც, ხომ არ შედის აღნიშნული გზის ნაწილი რუ----ნ ჯი-----ის საკარმიდამო ნაკვეთის შემადგენლობაში.

სამოქალაქო კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ამ შემთხვევაში ადგილი აქვს კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების იმდგვარ სარგებლობას, როლის დროსაც სამეზობლო სამართლის პრინციპებიდან გამომდინარე, მეზობელ ნაკვეთზე მისასვლელი გზით სარგებლობა უპირატეს უფლებას ანიჭებს ნაკვეთის მესაკუთრეს, თ---ცა ეს გარემოება არ ართმევს უფლებას სავალი გზით დატვირთულ მესაკუთრეს და არ დგება დღის წესრიგში არამომიჯნავე ნაკვეთების არსებობა.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ დაცული და უდავოა თვითნებური დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის კანონით დადგენილი ის პირობაც, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია, რუ----ნ ჯი-----ის საკუთრებაში არსებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, სადავო ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების პირობას, რომლის თანახმად მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, მიწის გრუნტთან დაკავშირებული უნდა იყოს მყარად და შემოსაზღვრული კოლონებით ან სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით. კომისიას არ შეუსწავლია და არ გამოუკვლევია სრულყოფილად ეს გარემოება, იმის გათვალისწინებით, რომ შენობა წარმოადგენს ხის კონსტრუქციას, რომელიც შედგმულია მიწასთან მყარად დაკავშირებულ მეტალის კონსტრუქციებზე - ბოძებზე, ანუ კოლონებზე, რომლითაც შემოსაზღვრულია შენობის პერიმეტრი. ამასთან დაკავშირებით შედგენილია ექსპერტის დსაკვნა, რაც ადასტურებს მოპასუხის პოზიციის არამართებულობას.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1 მოპასუხე მხარემ, ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ სცნო, შემდეგი საფუძვლით:

კომისია გაეცნო რუ---ნ ჯი-----ის განცხადებას, მასზე დართულ დოკუმენტაციას და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ 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“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

კერძოდ, განმცხადებელი მიუთითებდა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რუ---ნ ჯი-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, თ---ცა ასეთი გარემოება არ დადასტურდა. კერძოდ, ჯი-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთს შორის გადის გამყოფი გზა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რუ---ნ ჯი-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდება, რომ იგი არის უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დამკავებელი, „ვინაიდან ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულად ითვლება მიწა, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულია და მასზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. მოცემულ შემთხვევაში ჯი-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთს შორის გადის გამყოფი გზა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ეს ნაკვეთები ერთმანეთის მომიჯნავე არ არის.

კომისიის მიერ რუ---ნ ჯი-----ის დოკუმენტაციის შესწავლამ ასევე ცხადყო და რაც საკითხის გადაწყვეტისას მთავარია, უფლებასაღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობა არ არის მყარად დაკავშირებული მიწასთან, შენობა არის ხის და კონსტრუქციული ელემენტებით ვერ ჩაითვლება მყარ ნაგებობად, რაც არ შეესაბამება კანონმდებლობით განსაზღვრულ პირობას, დაინტერესებული პირის თვითნებურ დამკავებლად ჩათვლისათვის.

კომისია მოქმედებდა კანონის მიხედვით, გამოიკვლია და შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და კანონმდებლობის დაცვით გამოსცა შესაბამისი სამართლებრივი აქტი, რომლითაც რუ---ნ ჯი-----ეს დასაბუთებული უარი ეთქვა.

3.ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 17 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელე რუ---ნ ჯი-----ემ საკუთრებაში მიიღო ქ. ბათ---ში (ხე-----რი) ხი----ს ქ. №6--ში მდებარე 2969.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განლაგებული 261,75 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით, რომელზეც 2015 წლის 23 სექტემბრიდან საჯარო რესტრში აღრიცხული იქნა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდით: 0-3-2-0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 29 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. რუ---ნ ჯი-----ემ 2017 წლის 12 სექტემბერსა განცხადებით მიმართა, საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს, მის სარგებლობაში არსებული, ქ. ბათ---ში (ხე-----რი) ხი----ს ქ. №6--ში მდებარე 217 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, თვითნებური დაკავების საფუძველით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რუ---ნ ჯი-----ის განცხადება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულებით რუ---ნ ჯი-----ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს „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“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. კერძოდ, განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენს ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან, ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სრულყოფილად გამოიკვლია და შეაფასა საკითხი, საკუთრების უფლებას მოთხოვნილ მიწის

ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის სახეობისა და მის კონსტრუქციის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელოვანი ის სხვა გარემოებები, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით არის დადგენილი, დაინტერესებული პირის მოთხოვნის განხილვისას.

კერძოდ, სასამართლო ვერ მიიჩნევს დადასტურებულად სადავო ადმინისტრაციულ აქტში გაკეთებულ დასკვნას, რომ რუ----ნ ჯი-----ის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენს ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან.

შპს „გრ-----ის“ ინჟინერ-კონსტრუქტორის მიერ 2018 წლის 5 იანვარს შედგენილ საექსპერტო დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შენობის 1-ლი სართული 3 მეტრის სიმაღლით წარმოადგენს ლითონის კონსტრუქციულ ნაგებობას (ლითონის მილები) და მოზანდაკების ნიშნულზე გამოყენებულია ლითონის შველერები. შერჩევით ამოღებული შურფების საშუალებით ექსპერტის მიერ დადგინდა, რომ შენობის საძირკველი ჩაღრმავებულია 1,0 მეტრ სიღრმეზე და დაფუძნებულია კაჭარ-კენჭნარ გრუნტზე. საძირკვლებში გამოყენებულია ბ-15 კლასის ბეტონი. შენობის 1-ელ სართულს არ გააჩნია შემომფარგვლელი კედლები, ხოლო მეორე სართული არის აშენებული ხე-მასალით და გააჩნია ორქანობიანი სახურავი.

ვიზუალური დათვალიერებით გამოირკვა, რომ შენობა 6,0 X 10,0 მ. წარმოადგენს ხე-მასალის საშრობს და აშენებულია 1994 წელს, რომლის ფართობია 217 კვ.მ.

დასკვნის თანახმად, ჩატარებული გამოკვლევისა და ანალიზების შედეგებზე დაყრდნობით მიჩნეული იქნა, რომ შენობის კონსტრუქციული ნაწილი მდგრადია და მიწასთან შეხების წერტილები შეიძლება ჩაითვალოს დამაკმაყოფილებლად. შენობა აშენებულია საპროექტო დოკუმენტაციის გარეშე, მაგრამ დღეის მდგომარეობით აკმაყოფილებს მასზე წაყენებულ მოთხოვნებს.

მოპასუხე მხარე არც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მიუთითებს და ვერც საქმის სასამართლო განხილვის დროს დააკონკრეტა, რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიჩნია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომ რუ----ნ ჯი-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენს ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან. მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოუდგინა სასამართლოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ადგილზე გასვლისა და მიწის ნაკეთის (შენობა-ნაგებობის) დათვალიერების აქტი, სპეციალისტის დასკვნა, ან მოსაზრება, შენობის სახეობასა და კონსტრუქციასთან დაკავშირებით, ასევე, სხვა რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც მოპასუხის პოზიციის დასადასტურებლად გამოდგებოდა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები და მტკიცებულებები.

ამავე კოდექსის კოდექსის 10--ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

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

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს თავისი მტკიცების გასამყარებლად არ გააჩნია შესაბამისი დამადატურებელი მტკიცებულებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულება;
- შპს „გრ-----ის“ ინჟინერ-კონსტრუქტორის 2018 წლის 5 იანვრის საექსპერტო დასკვნა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს რუ-----ნ ჯი-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველები.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

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

-„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

-საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“.

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ დავის საგანი, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 9 მარტის №147 განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, შესაბამისად, მისი კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით, რისთვისაც საკმარისი არ არის მისი ფორმალური კანონშესაბამისობა, არამედ გასაჩივრებული აქტის კანონიერება უნდა განისაზღვროს მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისითაც, უნდა შეფასდეს, არსებობდა თუ არა კანონისმიერი საფუძველი, მიწის ნაკვეთზე რუ—ნ ჯი—-----ის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე უარის თქმისათვის, ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებული კონკრეტული საფუძველით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო

პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

6.2. 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 წესსა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

„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 იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

6.3. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოქმედი რედაქციით განსაზღვრული რეგულაციის შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად მართლზომიერად ფლობდა, 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-3 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული;

გ) თვითნებურად დაკავებული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული მიწა, როგორც – ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ რუ---ნ ჯი-----ემ 2017 წლის 12 სექტემბერსა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს, მის სარგებლობაში არსებულ, ქ. ბათ---ში (ხე-----რი) ხი----ს ქ. №6--ში მდებარე 217 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, თვითნებური დაკავების საფუძვლით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად,

1. თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და

სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

2. კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. კომისია უფლებამოსილია გადაწყვეტილების მიღებამდე მოუსმინოს შუამდგომლობის ავტორს.

კანონის აღნიშნული ნორმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რუ----ნ ჯი-----ის განცხადება და თანდართული საბუთები კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაუგზავნა თვითმმართველი ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

აღნიშნული კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულებით რუ----ნ ჯი----- ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს „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“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, კერძოდ, განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენს ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან, ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ.

6.5. სასამართლო აღნიშნავს, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის ძირითადი მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაენაღიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობა, რაც დაკავშირებული იყო რუ----ნ ჯი-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან.

კერძოდ, ისეთი გადაწყვეტილების მისაღებად, რაც სადავო აქტშია გადმოცემული, კომისიას სრულად უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთზე რუ----ნ ჯი----- ის საკუთრების აღიარების უფლების გამომრიცხავი გარემოებები, როგორიცაა

აღიარების კანონისმიერი შეუსაბამობა, არსებულ მოცემულობებთან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული მიწა, როგორც – ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნორმის დანაწესი საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აკეთებს სავალდებულო დათქმას, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, აღიარების შესახებ მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა აუცილებელ პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულად ჩაითვლება ისეთი მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს დაკავებული და ამასთან, 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 და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

რუ----ნ ჯი-----ის შემთხვევაში რაც შეეხება მიწის ნაკვეთების მომიჯნავეობის საკითხს, ამ მხრივ ორივე მხარე ადასტურებს, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთს შორის გადის, სამანქანე გზა, რომელსაც გამოიყენებს თვით რუ----ნ ჯი-----ე და მის სიახლოვეს მცხოვრები სხვა პირებიც.

ასეთი ფაქტობრივი მოცემულობის პირობებში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილი გამოკვლევის შესწავლის და ანალიზის საფუძველზე უნდა ყოფილიყო მიღებული დასკვნა, რომ რუ----ნ ჯი-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთი არ ჩაითვალა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთად.

სასამართლო განმარტავს, მომიჯნავეობის ქვეშ ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ზოგადად იგულისხმება ის მდგომარეობა, როდესაც ერთი ნაკვეთი მეორეს უშუალოდ ესაზღვრება, თ---ცა გაუმართლებელი იქნება ყველა შემთხვევაში მისი სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობით გამოყენება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ყველა ცალკეულ

შემთხვევაში არსებული მოცემულობების ინდივიდუალური შეფასებით უნდა გაირკვეს და დადგინდეს, ეს მიწის ნაკვეთები ფაქტობრივად მთლიანი, ორგანულად ერთიანი ნაკვეთის ნაწილებს ხომ არ წარმოადგენს. ასევე, უნდა გამოირკვეს, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (რომლის ზომაც კანონისმიერი დათქმის თანახმად, ყველა შემთხვევაში ნაკლებია საკუთრებაში რიცხულ ნაკვეთზე) ხომ არ არის მომიჯნავე ნაკვეთის გაგრძელება, ან პირიქით, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, სხვა ერთიანი ნაკვეთისაგან ხელოვნურად გამოყოფილი ხომ არ არის. კანონის მიზანს ამ შემთხვევაში წარმოადგენს ის, რომ თუ პირს მართლზომიერ მფლობელობაში ან საკუთრებაში გააჩნია ძირითადი მიწის ნაკვეთი, ხოლო მის გაგრძელებას ან დანამატზე მიუხედავად მისი ფაქტობრივი სარგებლობისა, რაღაც მიზეზების გამო ვერ მოიპოვა ასეთივე უფლება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ ის იღებს კანონისმიერ შესაძლებლობას, მიწის რეფორმის სახით სახელმწიფოსაგან მიიღოს და მომიჯნავე ნაკვეთზეც გავრცელდეს, საკუთრების უფლება.

სასამართლო განმარტავს, ნაკვეთები შესაძლებელია ერთმანეთისაგან იყოფოდნენ გზით, რაიმე სახის ზოლით (მაგალითად ქარსაცავი), არხით და ა.შ. თ---ცა ეს გარემოება ვერ გახდება გადამწყვეტი და ერთადერთი საკმარისი საფუძველი, რომ ისინი მომიჯნავე, ანუ მოსაზღვრე ნაკვეთებად არ ჩაითვალოს. თვით ერთი ნაკვეთის შიგნითაც შეიძლება მოქცეული იყოს ასეთი სახის გამყოფები, რაც შესაძლებელია ნაკვეთის სარგებლობისათვის აუცილებელ საჭიროებას წარმოადგენდეს.

კანონით განსაზღვრული ამ წესის შესაბამისად, გადამწყვეტი ვერ იქნება აგრეთვე ის გარემოება, დაინტერესებული პირი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე როდის გახდა, არამედ საკითხის გადასაწყვეტად მთავარია, საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების დრო, როდიდან იწყება იგი და გრძელდება თუ არა, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნამდე.

6.6. სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული მოპასუხე მხარის მტკიცება, საკუთრების უფლებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის სახეობისა და მის კონსტრუქციის განსაზღვრასთან დაკავშირებით. კერძოდ, სასამართლო დადასტურებულად არ თვლის სადავო ადმინისტრაციულ აქტში გაკეთებულ დასკვნას, რომ რუ---ნ ჯი-----ის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენს ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან.

შპს „გრ----ის“ ინჟინერ-კონსტრუქტორის მიერ 2018 წლის 5 იანვარს შედგენილ საექსპერტო დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შენობის 1-ლი სართული 3 მეტრის

სიმაღლით წარმოადგენს ლითონის კონსტრუქციულ ნაგებობას (ლითონის მილები) და მომანდაკების ნიშნულზე გამოყენებულია ლითონის შველერები. შერჩევით ამოღებული შურფების საშუალებით ექსპერტის მიერ დადგინდა, რომ შენობის საძირკველი ჩაღრმავებულია 1,0 მეტრ სიღრმეზე და დაფუძნებულია კაჭარ-კენჭნარ გრუნტზე. საძირკვლებში გამოყენებულია ბ-15 კლასის ბეტონი. შენობის 1-ელ სართულს არ გააჩნია შემომფარგვლელი კედლები, ხოლო მეორე სართული არის აშენებული ხე-მასალით და გააჩნია ორქანობიანი სახურავი.

ვიზუალური დათვალიერებით გამოირკვა, რომ შენობა 6,0 X 10,0 მ. წარმოადგენს ხე-მასალის საშრობს და აშენებულია 1994 წელს, რომლის ფართობია 217 კვ.მ.

დასკვნის თანახმად, ჩატარებული გამოკვლევისა და ანალიზების შედეგებზე დაყრდნობით მიჩნეული იქნა, რომ შენობის კონსტრუქციული ნაწილი მდგრადია და მიწასთან შეხების წერტილები შეიძლება ჩაითვალოს დამაკმაყოფილებლად. შენობა აშენებულია საპროექტო დოკუმენტაციის გარეშე, მაგრამ დღეის მდგომარეობით აკმაყოფილებს მასზე წაყენებულ მოთხოვნებს.

მოპასუხე მხარე არც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მიუთითებს და ვერც საქმის სასამართლო განხილვის დროს დააკონკრეტა, რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიჩნია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომ რუ---ნ ჯი---ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა წარმოადგენს ხის დროებით კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან. სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასკვნა შენობის შესახებ, უნდა ემყარებოდეს სრულყოფილ სპეციალურ გამოკვლევა-შეფასებას.

მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოუდგინა სასამართლოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ადგილზე გასვლისა და მიწის ნაკეთის (შენობა-ნაგებობის) დათვალიერების აქტი, სპეციალისტის დასკვნა, ან მოსაზრება, შენობის სახეობასა და კონსტრუქციასთან დაკავშირებით, ასევე, სხვა რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც მოპასუხის პოზიციის დასადასტურებლად გამოდგებოდა.

6.7. 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. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას.

თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას.

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულება ამ მხრივ მოკლებულია დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარება ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც არ ყოფილა სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და შესაბამისად, სამართლებრივად შეფასებული, მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე.

სასამართლო ერთმნიშვნელოვნად აღნიშნავს, რომ კომისიას დასახელებული გარემოების კონკრეტული ფაქტობრივი და სწორი სამართლებრივი ანალიზი უნდა მოეხდინა და ისე უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. მოპასუხემ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ კანონშესაბამისად არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, სწორედ ეს გარემოება გახდა აღიარებაზე უარის საფუძველი.

6.8. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება.

ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებანი, მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება, გამოითხოვოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტის დასკვნები.

სასამართლო აღნიშნავს, 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.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული, თუ რატომ მიიჩნია კომისიამ, რომ რუ---ნ ჯი-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მას ევალებოდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

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

ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლო ამასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება თვითმმართველი ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი 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.

6.10. 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 თვითმმართველი ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულება და მოპასუხე მხარეს, საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას უნდა დაევალოს ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რუ----ნ ჯი-----ის მოთხოვნაზე, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

6.11. სასამართლო დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებით მნიშვნელობას ანიჭებს საქმეზე ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას და მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, თვითმმართველი ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ რუ----ნ ჯი-----ის განცხადების თავიდან განხილვის დროს გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ ზუსტად უნდა განისაზღვროს და დადგინდეს, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის საკითხთან ერთად, მასზე განთავსებული შენობის კონსტრუქციის სახეობისა და მიწასთან კავშირის სიმყარის შესახებ გარემოებები, რომლის თაობაზე მიღებული დასკვნა უნდა ემყარებოდეს სრულყოფილ სპეციალურ გამოკვლევა-შეფასებას.

კომისიის მიერ მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული ასევე, სასამართლოს განმარტება მიწის ნაკვეთების მომიჯნავეობის საკითხთან დაკავშირებით.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ რუ----ნ ჯი-----ის მოთხოვნა, თვითნებური დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, განხილული და გადაწყვეტილი უნდა იქნას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ყველა სხვა გარემოებების შესწავლისა

და სრულყოფილი გამოკვლევის პირობებში. სრულყოფილად და ამომწურავად უნდა იქნას გამოკვლეული საკითხი, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მფლობელობასთან და მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის სახეობასა და კუთვნილებასთან დაკავშირებით. კომისიამ აღნიშნული გარემოებების სრულყოფილი შესწავლის, გამოკვლევისა და ანალიზის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ადმინისტრაციული წარმოების გზით უნდა შეამოწმოს, საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით რუ---ნ ჯიმშრერაძის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებს თუ არა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ რუ---ნ ჯი-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულება და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს, საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი (გადაწყვეტილება) რუ---ნ ჯი-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათ---ში (ხე-----რი) ხი----ს ქ. №6--ში მდებარე 217 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

7. 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 რუ---ნ ჯი-----ის

სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე, 23-ე, 33-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. რუ----ნ ჯი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:**
2. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ნოემბრის №969 განკარგულება „მოქალაქე რუ----ნ ჯი-----ზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“;
3. ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე 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), რუ----ნ ჯი-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათ---ში (ხე-----რი) ხი----ს ქ. №6--ში მდებარე 217 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.
4. მოპასუხე მხარეს, ქალაქ ბათ---ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადახდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი, 50 ლარი.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/,
ბათ---ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათ---ი, ზუბალაშვილის
ქუჩა №30/.

მოსამართლე:
ბეჟანიძე

ჯუმბერ