



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

15 ივნისი, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

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

მოსარჩელე – ნუ----რ სუ-----ე

წარმომადგენელი - ირ----ი სუ-----ე

მოპასუხე – ქალაქ ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ნი-ო სუ-----ძე

დავის საგანი – ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1.1. ნუ----რ სუ-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში თვითმმართველი ქალაქი ბა-----ს ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

- კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილების (ნუ----რ სუ-----ის ნაწილში) და ამავე კომისიის 20-- წლის 08 თე-----ს №6- განკარგულებისა ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემა.

1.1.თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

ქ. ბა-----ში, გო-----ს ქ. №1--ში ნუ----რ სუ-----ეს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებული აქვს 73.0- კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მდებარეობს მისსავე ფაქტობრივ საკუთრებაში არსებული, 19-1 წელს აშენებული, 16.0- კვ.მ. არასაცხოვრებელი შენობა. მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები, ტერიტორია ორი ათეული წელია შემოღობილია და მოქცეულია ნუ----რ სუ-----ის ფაქტობრივი მფლობელობის ერთიან სივრცეში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, 19-- წლიდან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი და მასზე შენობის განთავსების ფაქტი წარმოადგენს საფუძველს, მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე მოხდეს ამ მიწის ნაკვეთსა და შენობაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ნუ---რ სუ-----ემ 20-- წელს შესაბამისი განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ. ბა-----ში, გო-----ს ქ. №1--ში 73.0- კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 16 კვ.მ. ფართის შენობაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით. რეესტრის მიერ დოკუმენტაცია გადაეგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც 20-- წლის 8 თებერვალს გამოსცა №6- განკარგულება და განკარგულების საფუძველი - საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს ოქმი №-, რომლითაც ნუ---რ სუ-----ეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

საკუთრების აღიარების კომისიამ მიუთითა მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის ორ მიზეზზე: თითქოსდა შენობა არ არის აშენებული კანონის ამოქმედებამდე - 20-7 წლის 15 სექტემბრამდე და შენობა მსუბუქი ანაკრები კონსტრუქციისა, რის გამოც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრულ პირობებს.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ქ. ბა-----ში, გო-----ს ქ. №1--ში 73.0- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ნუ---რ სუ-----ეს თვითნებურად აქვს დაკავებული, 16,0- კვ.მ. ფართის შენობა აშენდა 19-1 წელს და არა, 20-7 წლის მერე. ამასთან, ის არ არის ანაკრები კონსტრუქციის და მიწასთან მყარად დაკავშირებულ ნაგებობას წარმოადგენს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „თვითნებურად დაკავებული მიწა – 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)“.

ამის შესაბამისად, ნუ---რ სუ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის 19-- წლიდან თვითნებურად დაკავების ფაქტი და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობა წარმოადგენს საფუძველს, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

კომიიის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის განხილული საკუთრების უფლების აღიარების ზემოთმითითებული უპირობო საფუძვლები, რომ 16,0- კვ.მ. ნაგებობა არ არის აშენებული 20-7 წლის მერე, არამედ აგებულია ჯერ კიდევ 19-- წელს და ის მყარ ნაგებობას წარმოადგენს.

საქართველოს ზოგადი ადმი-ისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად,

1. ადმი-ისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმი-ისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

2. დაუშვებელია, ი-დივიდუალური ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმი-ისტრაციული ორგანოს მიერ.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმი-ისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და

შესწავლილი ადმი-ისტრაციული წარმოების დროს.

მოპასუხე ადმი-ისტრაციული ორგანოს მიერ კანონის ეს მოთხოვნები აშკარად არის დარღვეული, რაც სადავო აქტების უპირობო ბათილად ცნობის საფუძველია.

2. მოპასუხის პოზიცია:

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

განხილული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 12 სექტემბრის №23--- წერილობითი შუამდგომლობა და თანდართული დოკუმენტაცია, ქალაქ ბა-----ში, გო-----ს ქ. №1--ში მდებარე 7--- კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 16,0 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე ნუ----რ სუ-----ის (პ/ნ:610-30-5829) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. წარდგენილი დოკუმენტაციით და მიწის ნაკვეთის დათვალიერებით დგი-დება, რომ ნუ----რ სუ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია, რაც არ აკმაყოფილებს საკუთრების უფლების აღიარებისთვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს; ამასთან არსებული შენობა-ნაგებობა მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული ამ კანონის ამოქმედებამდე (20-7 წლის 15 სექტემბერი).

ამდენად, ნუ----რ სუ-----ე ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად და სადღვო გადაწყვეტილება მიღებულია სწორად, საქართველოს ზოგადი ადმი-ისტრაციული კოდექსის VIII თავის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-51 მუხლის მე-7 პუნქტის, საქართველოს მთავრობის №-7- დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 10.1. მუხლის და ქალაქ ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე ნუ----რ სუ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქ ბა-----ში, გო-----ს ქ. №1--ში მდებარე 7--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზედ განთავსებულ 16 კვ.მ. შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის მიერ 20-- წლის 12 სექტემბრის №23---- წერილობითი შუამდგომლობით გადაეგზავნა ნუ----რ სუ-----ის განცხადება და თანდართული

დოკუმენტაცია, ქ. ბა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განსახილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 20-- წლის 12 სექტემბრის №23---- წერილი;
- საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- ოქმი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველზე, რომ წარდგენილი განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 20-- წლის 28 ივლისის №7- დადგენილებით განსაზღვრულ წესებს. კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია და იგი მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (20-7 წლის 15 სექტემბერი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ქალაქ ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულებით გადაწყდა, რომ ნუ----რ სუ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 20-- წლის 28 ივლისის №7- დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს, იგივე საფუძველზე, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია და იგი მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული, რის გამოც ნუ----რ სუ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულება.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. 20-- წლის 13 მარტს ნუ----რ სუ-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში თვითმმართველი ქალაქი ბა-----ს ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა, კომისიის 20-- წლის 08 თე-----ს №6- განკარგულებისა (ნუ----რ სუ-----ის ნაწილში) და ამავე კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს #3 ოქმის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნუ----რ სუ-----ის სასარჩელო განცხადება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის მტკიცებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სრულყოფილად გამოიკვლია და შეაფასა საკითხი, საკუთრების უფლებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის აგების დროის, მისი სახეობისა და მის კონსტრუქციის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელოვანი ის გარემოებები, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით არის დადგენილი, დაი-ტერესებული პირის მოთხოვნის განხილვისას.

კერძოდ, სასამართლო ვერ მიიჩნევს დადასტურებულად სადავო ადმი-ისტრაციულ აქტში გაკეთებულ დასკვნას, რომ ნუ----რ სუ-----ის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია და იგი მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე.

როგორც მოსარჩელე მხარე განმარტავს და მის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათებით მიუთითებს, შენობა ჯერ კიდევ 19-1 წელს ააგო, როგორც დამხმარე სათავსო, თუმცა შემდეგ საცხოვრებლად გადააკეთა, 2013 წელს შენობას გამოუცვალა სახურავი და მთელი ამ წლების განმავლობაში შეუზღუდავად სარგებლობდა მისით. მისივე მტკიცებით, შენობა არის კაპიტალური და არა, მსუბუქი კონსტრუქცია. კომისიამ ადგილზე გასვლის დროს შენობა იმავე სახით ნახა, როგორც ეს მოჩანს საქმეში წარმოდგენილ ფოტოსურათებზე, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით აშკარად დასტურდება, რომ იგი არაა ასაწყობი კონსტრუქციისგან აშენებული, არამედ კაპიტალურად ნაშენია და მიწასთან მყარად არის დამაგრებული.

მოპასუხე მხარე არც სადავო ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მიუთითებს და მოპასუხემ ვერც საქმის სასამართლო განხილვის დროს დააკონკრეტა, რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიჩნია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომ ნუ----რ სუ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არ იყო აშენებული, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე და არსებული შენობა წარმოადგენს ასაწყობ კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან. მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოუდგია 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.

მოპასუხე ადმი-ისტრაციული ორგანოს ასეთი მოსაზრება არ არის გამყარებული კომისიის მიერ ადგილზე ჩატარებული შენობის დათვალიერების აქტით, სპეციალისტის, ან ექსპერტის შესაბამისი დასკვნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ დამადასტურებელი რაიმე ცნობით, მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეთა განმარტებებით, ან სხვა რაიმე სახის მტკიცებულებით და მხოლოდ ვარაუდს ემყარება, რაც არაფრით არის დადასტურებული.

მოსარჩელე მხარე, მოპასუხის აღნიშნული მტკიცებების საწი-ააღმდეგოდ განმარტავს, რომ შენობა-ნაგებობა გასული საუკუნის 90-იანი წლებშია აგებული, რომ ნუ---რ სუ-----ე მიწის ნაკვეთს ათეული წლების განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობს და გამოიყენებს, რომელიც შემოღობილი და გამიჯნულია დანარჩენი ნაკვეთებისგან.

ამ საკითხთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი შესაბამისი საჯარო სამსახურების მიერ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმი-ისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმი-ისტრაციულ 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 105-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წი-ასწარ დადგენილი ძალა, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი ში-აგანი 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 ადმი-ისტრაციული საპროცესო კოდექსი ამ გარემოებებთან დაკავშირებით სხვა, განსხვავებულ წესს არ ადგენს.

ადმი-ისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია წარადგი-ოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 20-- წლის 2.02. №- საოქმო გადაწყვეტილება და 8.02. №6- განკარგულება;
- ფოტოსურათები;

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს ნუ----რ სუ-----ის 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 20-- წლის 28 ივლისის №7- დადგენილება.

- საქართველოს ზოგადი ადმი-ისტრაციული კოდექსი.

- საქართველოს ადმი-ისტრაციული 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 წესსა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 20-- წლის 28 ივლისის №7- 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 ადმი-ისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმი-ისტრაციული 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 20-- წლის 28 ივლისის №7- 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 დაი-ტერესებული 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;

გ) თვითნებურად დაკავებული.

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ მოსარჩელე ნუ----რ სუ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქ ბა-----ში, გო-----ს ქ. №1-ში მდებარე 7--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზედ განთავსებულ 16 კვ.მ. შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის მიერ 20-- წლის 12 სექტემბრის №23---- წერილობითი შუამდგომლობით გადაეგზავნა ნუ----რ სუ-----ის განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, ქ. ბა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განსახილველად.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 20-- წლის 28 ივლისის №7- დადგენილებით განსაზღვრულ წესებს. კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია და იგი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (20-7

წლის 15 სექტემბერი) არ ყოფილა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული.

ქალაქ ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულებით გადაწყდა, რომ ნუ----რ სუ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს, იმავე დასაბუთებით.

6.5. მოსარჩელე მხარე იმ საფუძვლით მიიჩნევს უკანონოდ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილებას და 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულებას, რომ მისი მტკიცებით, კომისიამ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და სწორად არ შეაფასა ისი-ი.

მოსარჩელე მხარე არ იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაკეთებულ შეფასებას და დასკვნას, რომ თითქოს იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა ნუ----რ სუ-----ემ, შენობა-ნაგებობა არ იყო განთავსებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროს და თითქოს, შენობა-ნაგებობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქცია.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ეს გარემოება სი-ამდვილეს არ შეესაბამება, კერძოდ, შენობა ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 90-იან წლებშია აშენებული, რომლითაც ნუ----რ სუ-----ე უწყვეტად სარგებლობს, ღიად და აშკარად. ამასთან, უდავოა მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტიც, რომელიც შემოღობილი აქვს და იყენებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებითვე, მიწის ნაკვეთზე ნუ----რ სუ-----ის საკუთრების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული რომელიმე ხელისშემშლელი გარემოება არ მოიპოვება.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ „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 დაი-ტერესებული 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

სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის განცხადების განხილვის დროს, მოპასუხე ადმი-ისტრაციულ ორგანოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებული ყველა მონაცემის შესწავლისა და გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინოს, 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 მართლობაში) მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმი-ისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის I პუნქტის თანახმად, ადმი-ისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმი-ისტრაციული 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 ადმი-ისტრაციული ორგანოს მიერ.

6.7. სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული გასაჩივრებულ ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილებასა და 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულებაში მითითებული გარემოება, შენობა-ნაგებობის სახეობისა და მის კონსტრუქციის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, იმ მხრივ, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ნუ----რ სუ-----ის მოთხოვნის განხილვისას, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად იქნა მიღებული ასეთი დასკვნა, რომ მოსარჩელის განცხადება შენობის განთავსების დროია და მისი სახეობის ნიშნით აკმაყოფილებდა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე ადმი-ისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა თავის განმარტებაში დააზუსტა ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად დგას შენობა-ნაგებობა, თუმცა, მოპასუხე მხარის პოზიციით, ნუ----რ სუ-----ეს არ გააჩნია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ შენობა აქ განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მოპასუხე მხარის მტკიცებით, შენობა არის დროებითი კონსტრუქციის.

სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ბა-----ში, გო-----ს ქ. №1--ში მდებარე 7-- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნუ----რ სუ-----ის მიერ ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან სადავო არ არის და დადასტურებულად ითვლება, თუმცა კომისიის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძვლები. კერძოდ, არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლებას აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების ფაქტი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე, ამასთან, არსებული შენობა არის დროებითი, ასაწყობი ელემენტებისაგან შედგენილი მსუბუქი კონსტრუქციის, რაც ამავე კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავს მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო ნუ----რ სუ-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა სწორედ იმ საფუძვლით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო 16 კვ.მ. ფართობის შენობა-ნაგებობა.

6.8. სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. ბა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება არ არის სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და გაანალიზებული.

გასაჩივრებული ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაეანალიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ნუ----რ სუ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწი-აღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან.

კერძოდ, კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მისი ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების ფაქტი და მიწის ნაკვეთზე ნუ----რ სურმანიზის საკუთრების აღიარების უფლებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა ამ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის ფაქტი.

კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული, თუ კონკრეტულად რა მტკიცებულებებს დაეყრდნო მოპასუხე და რის საფუძველზე გააკეთა დასკვნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არ იყო აშენებული, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე, ან შენობა წარმოადგენს არა კაპიტალურ ნაგებობას, არამედ დროებითი კონსტრუქციას, რომელიც მყარად არ არის მიწასთან დამაგრებული.

როგორ დადგი-და, კომისიის მიერ ამ გარემოების თაობაზე არაფერია გადაწყვეტილებაში აღნიშნული, ამასთან, მოპასუხე მხარემ ვერც სასამართლოს სხდომაზე წარმოადგი-ა შესაბამისი მტკიცებულებები, რითაც დადასტურდებოდა გასაჩივრებულ აქტში მოცემული დასკვნა, საკუთრების უფლება საღიარებელ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დროსთან და შენობა-ნაგებობის სახეობისა და მის კონსტრუქციის განსაზღვრასთან დაკავშირებით.

მოპასუხე ადმი-ისტრაციული ორგანოს ასეთი მოსაზრება არ არის გამყარებული კომისიის მიერ ადგილზე ჩატარებული შენობის დათვალიერების აქტით, რამდენადაც ასეთი დოკუმენტი არ მოიპოვება, სპეციალისტის, ან ექსპერტის შესაბამისი დასკვნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ დამადასტურებელი რაიმე ცნობით, მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეთა განმარტებებით, ან სხვა რაიმე სახის მტკიცებულებით და მხოლოდ ვარაუდს ემყარება, რაც არაფრით არის დადასტურებული.

მოსარჩელე მხარე, მოპასუხის აღნიშნული მტკიცების საწი-ააღმდეგო გარემოების დასადგენად ერთმნიშვნელოვნად აღნიშნავს, რომ შენობა-ნაგებობა გასულ საუკუნეში, 19-1 წელს არის აგებული, მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ ფოტოსურათებზე, ასევე იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთს ათეული წლების განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობს და გამოიყენებს, რომელიც შემოღობილი და გამიჯნულია დანარჩენი ნაკვეთებისგან. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ კომისიის გადაწყვეტილება დაფუძნებული იქნა არასწორ ფაქტებსა და გარემოებებზე.

ამ საკითხთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი შესაბამისი საჯარო სამსახურების მიერ. თუ მშენებლობა ბოლო წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა, როგორც ამას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვარაუდობს, დიდი ალბათობით ის გამოვლენილი უნდა ყოფილიყო იმ ადმი-ისტრაციული ორგანოს მიერ, რომელიც განახორციელებს მონიტორინგს, მშენებლობის კანონრებასთან დაკავშირებით.

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

საქართველოს ზოგადი ადმი-ისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ი-დივიდუალური ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იქნეს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმი-ისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას. ი-დივიდუალური ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება,

რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმი-ისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმი-ისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომისიის კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილება და 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულება ამ მხრივ მოკლებულია დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარება ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც არ ყოფილა სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი, ადმი-ისტრაციული წარმოების დროს.

მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია.

მოპასუხემ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სწორედ ეს გარემოებები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უმნიშვნელოვანეს ფაქტორს.

6.10. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 20-- წლის 28 ივლისის №7- დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაი-ტერესებული 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 ადმი-ისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ი-ფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტის, ექსპერტის დასკვნები.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, მოპასუხე ადმი-ისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმი-ისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმი-ისტრაციული 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 ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული, კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილებითა და 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულებით მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძვლების კანონშესაბამისობა, რამდენადაც არ დასტურდება საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების არსებობა, რასაც ემყარება გასაჩივრებული ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, მოპასუხე ადმი-ისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ

გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად.

საქართველოს ზოგადი ადმი-ისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწი-ააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმი-ისტრაციული ორგანოს მიერ კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილება და 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 20-- წლის 28 ივლისის №7- დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ და საქართველოს ზოგადი ადმი-ისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლო ამასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ქ. ბა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს.

ადმი-ისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასი-ჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შეასაძლებლობის, და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

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

6.11. საქართველოს ადმი-ისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი-დივიდუალური ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმი-ისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო მიზანშეწონილად თვლის, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქალაქ ბა-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 2 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილება და 20-- წლის 8 თე-----ს №6- განკარგულება, ნუ----რ სუ-----ის ნაწილში და ამავე კომისიას უნდა დაევალოს ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ი-დივიდუალური ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ნუ----რ სუ-----ის მოთხოვნაზე, ქ. ბა-----ში, გო-----ს

ქუჩა N1--ში მდებარე 7---კვ/მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ნუ---რ სუ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

კომისიამ მისთვის მი-იჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, სრულყოფილ სპეციალური გამოკვლევა-შეფასების საფუძველზე ზუსტად უნდა დაადგინოს საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებული მიწის სტატუსის განმსაზღვრელი ის გარემოება, რაც რეგლამენტირებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით, კერძოდ, ნუ---რ სუ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დრო, ასევე, შენობა-ნაგებობის სახეობისა და კონსტრუქციის ის მახასიათებელი ნიშნები, რაც აუცილებელია იმის განსაზღვრისათვის, შენობა არის თუ არა მყარი კონსტრუქციის და მყარად დამაგრებული მიწასთან, რის შესაბამისადაც უნდა იქნას მიღებული გადაწყვეტილება, ნუ---რ სუ-----ის მოთხოვნაზე.

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 10- ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 10- ლარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 10- ლარის ოდენობით წი-ასწარ 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 ნუ---რ სუ-----ის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. 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. ნუ----რ სუ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს, ნაწილობრივ:**
- 2.** ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 02 თე-----ს №- საოქმო გადაწყვეტილება, ნუ----რ სუ-----ის ნაწილში.
-ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 08 თე-----ს №6- განკარგულება „ნუ----რ სუ-----ეზე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.
- 3.** ქალაქ ბა-----ს 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 ადმი-ისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ნუ----რ სუ-----ის განცხადებაზე, ქ. ბა-----ში, გო-----ს ქუჩა N1--ში მდებარე 7---კვ/მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.
- 4.** მოპასუხე მხარეს, ქალაქ ბა-----ს 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 ადმი-ისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №-2/, ბა-- ----ს საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბა-----, ზუბალაშვილის ქუჩა №-0/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე