



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

13 ივლისი, 20-- წელი
ბათუმი

ქ.

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

მოსარჩელე - ია-- უმ---აძე

წარმომადგენელი - პა---ა შა--ძე

მოპასუხე - ხე-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ხა---- გო-----აძე

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

წარმომადგენელი - ზუ---- ქა---აძე

მესამე პირი - ელ--ა გი-----აძე (არ გამოცხადდა)

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ია-- უმ---აძემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქალაქ ბა-----ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის და ხე-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

1) სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციის შესახებ №88-----3 (01.11.2--6) გადაწყვეტილება;

2) და--ლდებულდეს ბა-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გამოსცეს დასაბუთებული ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

3) და--ლდებულდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გამოსცეს დასაბუთებული ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

1.2. მოსარჩელე მხარემ საქმის არსებითი განხილვის სტადიაზე, სასამართლოს 2--8 წლის 19 ივნისის სხდომაზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის

28¹-ე მუხლის საფუძველზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა, შემდეგი სახით: ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20--წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ია-- უმ---ადის ნაწილში.

ამასთან, საჯარო რეესტრის მიმართ ია-- უმ---ადემ სარჩელი გაიხმო და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე მუხლის საფუძველზე, სარჩელის ეს ნაწილი განუხილველი დარჩა.

1.3. სასარჩელო მოთხოვნას მოსარჩელე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

20-- წლის 5 თებერვალს ია-- უმ---ადემ განცხადებით მიმართა ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას, წარადგინა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ხე-----ში, სოფელ ან----ში მდებარე 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. ია-- უმ---ადემ კომისიას ასევე წარუდგინა მოწმ---ა ჩვენებებიც, ნახაზი, რაც განცხადების წარდგენის დროისათვის აკმაყოფილებდა მოქმედ კანონმდებლობის მოთხოვნებს, საკუთრების აღიარებისათვის.

ასევე დადგენილია, რომ ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 14 მარტის №3- საოქმო გადაწყვეტილებით ია-- უმ---ადის განცხადება დაკმაყოფილდა, მის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობები: №7--- და №7---, რომლებითაც მას საკუთრებაში გადაეცა 3-- კვ.მ. და 4-- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, მდებარე ხე-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ან----ში.

ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაწყებული იქნა ადმინისტრაციული წარმოება 20-- წელს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობათა გაცემის კანონიერების საკითხთან დაკავშირებით და 20-- წლის 29 აგვისტოს მიღებული იქნა №1-- საოქმო გადაწყვეტილება, რომლითაც სხვა რამოდენიმე პირთან ერთად, გაუქმებული იქნა ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების მოწმობები.

საოქმო გადაწყვეტილების თანახმად, თითქოს ია-- უმ---ადის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის და არც თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ამასთან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების პერსპექტიულ ზონაში, წარმოადგენს საკურორტო ინფრასტრუქტურის პერსპექტიული განვითარების ზონას. ამასთან, საოქმო გადაწყვეტილებაში მითითებული იქნა, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს თავისუფალ მდგომარეობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უსარგებლო ტერიტორიას, რომელზეც არ დასტურდება ია-- უმ---ადის სარგებლობის ფაქტი.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ 2--6 წლის 1-ლი ნოემბრის №88-----3 გადაწყვეტილება არის უკანონო, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, ეწინააღმდეგებიან კანონს და დარღვეულია მათი გამოცემის წესიც. გასაჩივრებული აქტებით პირდაპირი და უკანონო ზიანი

ადგება მოსარჩელეს, როგორც მესაკუთრეს.

ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება ია-- უმ---აძეს ჩაბარდა 2--6 წლის 28 სექტემბრის წერილობითი მიმართვით ჩაბარდა, 30 სექტემბერს, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, 2--7 წლის 6 მარტს.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, კომისიის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული, თითქოს არ დგინდებოდა უმ---აძის მიერ უფლება საღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ია-- უმ---აძე ათწლეულების განმავლობაში სარგებლობდა ამ ნაკვეთებით, მას სხვა მიწის ნაკვეთი არც გააჩნდა და დღემდე გამოიყენებს მას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით.

ამასთან, საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებებიც საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშეა მიღებული. ია-- უმ---აძეს მიწის ნაკვეთი დატვირთული ჰქონდა იპოთეკით და საინტერესოა, ასე უაპელაციოდ როგორ შეძლო მარეგისტრირებელმა ორგანომ, საკითხის გამოუკვლევად გაუქმებინა რეგისტრაცია იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთზე. არ გამოძახებულა არც იპოთეკარი, არც პირვანდელი მესაკუთრე. ადმინისტრაციული ორგანო არ გარკვეულა მთელ რიგ, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე საკითხებში.

გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებისას ია-- უმ---აძე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, როგორც დაინტერესებული პირი მიწვეული არ ყოფილა, რითაც უხეშად დაირღვა ასევე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.4. მოპასუხე მხარემ, თვითმმართველი ქალაქ ბა-----ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ხე-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ სცნეს, შემდეგი საფუძვლით:

სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის კანონით დადენლი წინაპირობები არ არსებობს, რადგან მისი მომზადებით და მიღებით არ არის დარღვეული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების წესები და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილების მიღება მოხდა, მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე.

კომისიის მიერ შესწავლილი, გამოკვლეული და შეფასებული იქნა ყველა ის გარემოება, რაც დადგენილი იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით. მოცემულ შემთხვევაში №1-- ოქმში დასახელებულ პირებზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობები არ ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას და დაუშვებელი იყო ამ მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადაცემა.

ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიის მიერ ია— უმ---აძეზე გაცემული 20-- წლის 8 აპრილის №7--- და №7--- საკუთრების მოწმობების შესწავლის შედეგად დადგინდა რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს პრეზიდენტის 20-- წლის 1- სექტემბრის №5-- ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ გათვალისწინებით ისინი კანონსაწინააღმდეგო იყო, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. აღნიშნულის მხედველობაში მიღებით, კომისიამ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად გადაწყვიტა, რომ ბათილად ყოფილიყო ცნობილი ია— უმ---აძეზე გაცემული №7--- და №7--- საკუთრების მოწმობები, მასზე თანდართულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზებთან ერთად და გადაწყვეტილების თაობაზე ეცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის კანონმდებლობის სრული დაცვით და ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილა ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

3.ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-- წლის 5 თებერვალს ია— უმ---აძემ განცხადებით მიმართა ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას, წარადგინა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმ---ა ჩვენებები და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება, ხე-----ში, სოფელ ან----ში მდებარე 0.--- ჰა და 0,0358 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 14 მარტის №3- საოქმო გადაწყვეტილებით ია— უმ---ადის განცხადება დაკმაყოფილდა, მის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობები: №7--- და №7---, რომლებითაც საკუთრებაში გადაეცა 3-- კვ.მ. და 4-- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, მდებარე ხე-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ან----ში (ამჟამად, ქ. ბა-----ი, ანგისის დასახლება).

კომისიის 20-- წლის 18 მარტის №2-- წერილით ია— უმ---აძეს ეცნობა, რომ მის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტები აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს პრეზიდენტის 20-- წლის 1- სექტემბრის №5-- ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს, რის გამოც მას უნდა გადაეხადა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების აღიარების კომისიის 20-- წლის 14 მარტის №3- საოქმო გადაწყვეტილება;
- №7--- და №7--- საკუთრების მოწმობა;

- კომისიის 20-- წლის 18 მარტის №2-- წერილი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხე-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 20-- წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებებით ხე-----ში, სოფ. ან----ში მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3-- კვ.მ. და 4-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 08.04.20-- წ. გაცემული №7--- და №7--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე აღირიცხა ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 22.05.02.7-- და 22.05.02.7--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 20-- წლის 24 აპრილის ამონაწერები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ხე-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8820--163756-03 (06.06.20--) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 22.05.02.7-- განხორციელდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია, კერძოდ, სესხის, ბინით სარგებლობისა და იპოთეკის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 02.06.20--წ.) საფუძველზე აღირიცხა ელ--ა ვოლკოვას იპოთეკის უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის ხელშეკრულება;
- საჯარო რეესტრის 20-- წლის 6 ივნისის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- ოქმის შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი ია-- უმ---ადზე ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 20-- წლის 8 აპრილს გაცემული №7--- და №7--- საკუთრების უფლების მოწმობები მასთან თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზებთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება;

3.1.5. უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით: 22.05.02.7-- თვითმმართველი ქალაქი ბა-----ისა და ხე-----ის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის თობაზე საქართველოს პარლამენტის 20-- წლის 26 ივნისის №1----სრ დადგენილებისა და „ბა-----ის ზონისა და სექტორის საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 20-- წლის 30 ოქტომბრის №8--/ს ზონისა და სექტორის საზღვრების დამტკიცების შესახებ ბრძანების თანახმად, შევიდა თვითმმართველი ქალაქ ბა-----ის ადმინისტრაციულ საზღვრებსა და ბა-----ის სარეგისტრაციო ზონაში. ამდენად, აღნიშნულ უძრავს ნივთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 05.11.01.0--.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციის შესახებ №88-----3 (01.11.2--6) გადაწყვეტილებით ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- ოქმის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 05.11.01.0-- (წინა ს/კ 22.05.02.7--) რეგისტრაცია გაუქმდა (გამოცხადდა ძალადაკარგულად).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 2--6 წლის 1-ლი ნოემბრის ამონაწერი.

3.1.6. ია-- უმ---აქმ 2--7 წლის 27 ოქტომბერს სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქალაქ ბა-- ---ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის და ხე-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც საბოლოოდ მოითხოვა, კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ია-- უმ---ადის ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ია-- უმ---ადის სასარჩელო განცხადება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლის მტკიცებას, რომ თითქოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, ხე-----ში, სოფ. ან----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3-- და 4-- კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სადავო მიწის ნაკვეთზე ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების აღიარების დროისათვის არ დგინდებოდა მის მიერ ნაკვეთის თვითნებური დაკავება (ფაქტობრივი ფლობის მხრივ) და რომ შესაძლოა, საკუთრების უფლების აღიარება ამ მიწის ნაკვეთებზე ეწინააღმდეგება, სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის, ურბანული განვითარების ზოგად პრინციპებს, სანაპირო ზოლის განვითარების სწორ და ერთიან ქალაქგეგმარების პოლიტიკას, ან დაბების სივრცით ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებს.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილებაში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ია-- უმ---აქმზე 20-- წლის 8 აპრილს გაცემული №7--- და №7--- საკუთრების მოწმობა, მითითებულია, რომ მიმდინარე პერიოდამდე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობების მიმართ არსებობდა საფუძვლიანი ვარაუდი იმისა, რომ გარკვეულწილად განიკარგა ისეთი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით არ ექვემდებარებოდა განკარგვას, რის გამოც ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში კომისიის მიერ შესწავლილი იქნა საკითხი რამოდენიმე მოქალაქისა და მთ შორის ია-- უმ---აქმზე საკუთრებაში მიწის ნაკვეთების აღიარების საკითხი.

სასამართლოს მიერ ერთმნიშვნელოვნად იქნა დადგენილი და მოპასუხე მხარეს ადასტურებს, რომ ადრე ხე-----ის მუნიციპალიტეტის, ხოლო ამჟამად ქალაქ ბა-----ის

მუნიციპალიტეტის საზღვრებში არსებული ტერიტორიის, ან იმ კონკრეტული ნაწილის სივრცითი დაგეგმვის და მიწის განკარგვის სტრატეგიული გეგმა, სადაც სადავო მიწის ნაკვეთები არის განთავსებული, არც იმ დროისათვის არსებობდა, როდესაც კომისიამ აღიარა ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლება ხე-----ში, სოფ. ან----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3-- და 4-- კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე და არც დღეისათვის არის შემუშავებული.

კომისიის გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული, რა გარემოებები გამოიკვლია და რა ფაქტებს დაეყრდნო ამ საკითხის გადაწყვეტისას მოპასუხე, თუმცა გაკეთებულია დასკვნა, რომ ხე-----ში, სოფ. ან----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3-- და 4-- კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სადავო მიწის ნაკვეთებზე არ დგინდებოდა თვითნებური დაკავების ფაქტი, ამასთან, საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის ზოგად პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას.

თუ როგორ დაადგინა ეს გარემოება კომისიამ, ამის თაობაზე არაფერია გადაწყვეტილებაში აღნიშნული, ამასთან, მოპასუხე მხარემ ვერც სასამართლოს სხდომაზე წარმოადგინა ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

ამდენად, სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მოხდა ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების აღიარება, ეწინააღმდეგება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს ფაქტობრივი ფლობისა და სარგებლობის მხრივ, ან წინააღმდეგობაში მოდის ურბანული განვითარების ზოგად პრინციპებთან, სანაპირო ზოლის განვითარების სწორ და ერთიან ქალაქგეგმარების პოლიტიკასთან, ან დაბების სივრცით ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებთან, არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით. მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია ხე-----ის, ან ბა----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის არსებობის შესახებ არსებული, რაიმე სახის დოკუმენტი, რამდენადაც ასეთი თვით მოპასუხის განმარტებითაც, ფაქტობრივად არ არსებობს.

ასეთივე დასაბუთების გარეშე მიღებული დასკვნა, მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების ფაქტის შესახებაც.

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 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 მიხედვით, მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

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

სასამართლო საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევა იმ გარემოებას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გამოუკვლეოა ის გარემოებები, რაც უკავშირდებოდა

მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობას და სარგებლობას, ან ია— უმ---ადის საკუთრების უფლების აღიარების შესაბამისობას ხე-----ის, ან ბა-----ის მუნიციპალიტეტის სივრცით - ტერიტორიულ დაგეგმვასთან, ან რამდენადაც კომისიის გადაწყვეტილებაში მოცემული დასკვნა აშკარა წინააღმდეგობაშია, მხარეთა მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება.
- მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს ია— უმ---ადის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

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

- საქართველოს პრეზიდენტის 20-- წლის 1- სექტემბრის №5-- ბრძანებულების 1-ლი მუხლის მიხედვით ბრძანებულებით 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, ხე-----ში, სოფელ ან-----ში მდებარე 3-- კვ.მ. და 4-- კვ.მ. კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთებზე ია— უმ---ადის აღიარებული საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ, 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად, მისი კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით, რისთვისაც საკმარისი არ არის სადავო აქტის ფორმალური კანონშესაბამისობა, არამედ გასაჩივრებული აქტის კანონიერება უნდა განისაზღვროს მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისითაც, უნდა შეფასდეს, არსებობდა თუ არა კანონისმიერი საფუძველი, მიწის ნაკვეთზე ია— უმ---ადის აღიარებული საკუთრების უფლების გაუქმებისათვის.

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

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 სადავო აქტების გამოცემის დროისათვის არეგულირებდა საქართველოს პრეზიდენტის 20-- წლის 1-სექტემბრის №5-- ბრძანებულების 1-ლი მუხლის მიხედვით, ამ ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“.

საქართველოს პრეზიდენტის 20-- წლის 1- სექტემბრის №5-- ბრძანებულებით 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.

6.3. მოსარჩელე ია— უმ---ადის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების

აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 20-- წლის 1- სექტემბრის №5-- ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოქმედი რედაქციით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად 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-3 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული;

ბ) სარგებლობაში არსებული;

გ) თვითნებურად დაკავებული.

ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი რედაქციის „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 ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ 20-- წლის 1-ელ იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული;

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 14 მარტის №3-საოქმო გადაწყვეტილებით ია-- უმ---ადის განცხადება დაკმაყოფილდა, მის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობები: №7--- და №7---, რომლებითაც საკუთრებაში გადაეცა 3-- კვ.მ. და 4-- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, მდებარე ხე-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ან----ში (ამჟამად, ქ. ბა-----ი, ანგისის დასახლება).

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხე-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 20-- წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებებით ხე-----ში, სოფ. ან----ში მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3-- კვ.მ. და 4-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 08.04.20-- წ. გაცემული №7--- და №7--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე აღირიცხა ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 22.05.02.7-- და 22.05.02.7--).

ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- ოქმის შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი ია--
- უმ---ადეზე ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის მიერ 20-- წლის 8 აპრილს გაცემული №7--- და №7--- საკუთრების
უფლების მოწმობები მასთან თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით
ნახაზებთან ერთად, იმ საფუძველზე, რომ ერთი მხრივ არ იყო მოწმობის მიმღები
პირის მიერ დასახელებული ნაკვეთები თვითნებურად დაკავებული, ხოლო მეორეს
მხრივ დასახელებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება არ
შეესაბამებოდა სივრცით-ტერიტორიული დადგენილების ზოგად პრინციპებსა და მიწის
განკარგვის სტრატეგიას.

უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 22.05.02.7-- თვითმმართველი ქალაქი ბა-----ისა და
ხე-----ის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის თობაზე
საქართველოს პარლამენტის 20-- წლის 26 ივნისის №1----სრ დადგენილებისა და „ბა-----
ის ზონისა და სექტორის საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 20-- წლის 30 ოქტომბრის №8--/ს ზონისა და
სექტორის საზღვრების დამტკიცების შესახებ ბრძანების თანახმად, შევიდა
თვითმმართველი ქალაქ ბა-----ის ადმინისტრაციულ საზღვრებსა და ბა-----ის
სარეგისტრაციო ზონაში.

თვითმმართველ ქალაქ ბა-----ისა და ხე-----ის მუნიციპალიტეტის შორის
ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შედეგად, ხე-----ის მუნიციპალიტეტის
ანგისის დასახლებაში მდებარე ეს ორი მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც ხე-----ის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20--
წლის 14 მარტის №3- საოქმო გადაწყვეტილებით ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლება
იქნა აღიარებული, სხვა ნაკვეთებთან ერთად მოექცა ქალაქ ბა-----ის ადმინისტრაციულ
საზღვრებში.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის
თანახმად, მუნიციპალიტეტი არის შესაბამის რაიონში შემა--ლი თვითმმართველი
ერთეულების სამართალმემკვიდრე იმ ურთიერთობაში რომელიც კანონით
შეზღუდულია არ არის, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში სამართალმემკვიდრე გამოდის
თვითმმართველი ქალაქ ბა-----ის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების
მუდმივმოქმედი კომისია. შესაბამისად, ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების
აღიარებასთან დაკავშირებული საკითხების გადაწყვეტაზე უფლებამოსილი ორგანო
გახდა, ქალაქ ბა-----ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციის
შესახებ №88-----3 (01.11.2--6) გადაწყვეტილებით ხე-----ის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1--
ოქმის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 05.11.01.0-- (წინა ს/კ 22.05.02.7--
) ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გაუქმდა (გამოცხადდა
ძალადაკარგულად).

6.5. 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 ურთიერთშედეგების
საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად დაუშვებელია აქტის გამოცემას

საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 3. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

კანონის აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, გადაამოწმოს მის მიერვე გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშესაბამისობა, საკუთარი ინიციატივითაც და ზაკ-ის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით განსაზღვრული შესაბამისი საფუძვლის არსებობისას, ანუ იმკ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, ბათილად ცნოს მის მიერვე გამოცემული აქტი.

ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება სადავო არ არის მხოლოდ ფორმალური თვალსაზრისით, ანუ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა თუ არა ასეთი აქტის გამოცემის პროცედურულ სამართლებრივი შესაძლებლობა, არამედ სადავოა ეს აქტი, მატერიალურ სამართლებრივი შინაარსისა და საფუძვლიანობის მხრივაც.

სასამართლო განმარტავს, ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონეს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ კომისიას ზუსტად უნდა დაედგინა, 20-- წლის 14 მარტის №3- საოქმო გადაწყვეტილების მიღებისას, ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა თუ არა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, რისთვისაც აუცილებელი იყო შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზი, რომ ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლებას აღიარებული მიწის ნაკვეთების მიმართ არსებობდა თუ არა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობები, ან მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმა, ასევე, მიწის ნაკვეთები იყო თუ არა, ია-- უმ---ადის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებიდან, აღიარების მომენტისათვის.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საკითხის შესწავლის საფუძველზე კომისიის მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე საკუთრებს უფლების აღიარება არ შეესაბამებოდა საქართველოს კანონმდებლობას, ვინაიდან ერთის მხრივ არ იყო მოწმობის მიმღები პირების, მათ შორის ია-- უმ---ადის მიერ მიწის ნაკვეთები თვითნებურად დაკავებული, ხოლო მეორეს მხრივ დასახელებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამებოდა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ზოგად პრინციპებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიას.

სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული მოპასუხე მხარის, საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის წარმომადგენლის მტკიცება, თითქოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, რომ ხე-----ში, სოფ. ან----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3-- და 4-- კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სადავო მიწის ნაკვეთზე ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების ალიარების დროისათვის არ დგინდებოდა მის მიერ ნაკვეთის თვითნებური დაკავება (ფაქტობრივი ფლობის მხრივ) და რომ შესაძლოა, საკუთრების უფლების ალიარება ამ მიწის ნაკვეთებზე ეწინააღმდეგება, სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის, ურბანული განვითარების ზოგად პრინციპებს, სანაპირო ზოლის განვითარების სწორ და ერთიან ქალაქგეგმარების პოლიტიკას, ან დაბების სივრცით ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ია-- უმ---ადის მიერ საკუთრების უფლების ალიარების მოთხოვნის დროისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედი რედაქციის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული მართლაც უნდა ყოფილიყო მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

სასამართლოს მიერ ერთმნიშვნელოვნად იქნა დადგენილი და მოპასუხე მხარეს ადასტურებს, რომ ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში, ხოლო ამჟამად ქალაქ ბა-----ის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში არსებული ტერიტორიის, ან იმ კონკრეტული ნაწილის სივრცითი დაგეგმვის და მიწის განკარგვის სტრატეგიული გეგმა, სადაც სადავო მიწის ნაკვეთები არის განთავსებული, არც იმ დროისათვის არსებობდა, როდესაც კომისიამ ალიარა ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლება ხე-----ში, სოფ. ან----ში მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3-- კვ.მ. და 4-- კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე და არც დღეისათვის არის შემუშავებული.

კომისიის გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული, რა გარემოებები გამოიკვლია კომისიამ და რა ფაქტებს დაეყრდნო ამ საკითხის გადაწყვეტისას, თუმცა, ამის მიუხედავად გაკეთებულია დასკვნა, რომ ხე-----ში, სოფ. ან----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3-- კვ.მ. და 4-- კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას.

თუ როგორ დაადგინა ეს გარემოება კომისიამ, ამის თაობაზე არაფერია გადაწყვეტილებაში აღნიშნული, ამასთან, მოპასუხე მხარემ ვერც სასამართლოს სხდომაზე წარმოადგინა ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

ამდენად, სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთებზე, რომელზედაც მოხდა ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების ალიარება, არ დასტურდება მოსარჩელის ფაქტობრივი მფლობელობა და მასზე საკუთრების ალიარება ეწინააღმდეგება სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასაც, არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით. მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია ხე-----ის, ან ბა-----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის

სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის შესახებ არსებული რაიმე სახის დოკუმენტი, რამდენადაც ასეთი თვით მოპასუხის განმარტებითაც, ფაქტობრივად არ არსებობს. ასევე დაუსაბუთებელია 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაკეთებული დასკვნა, რომ თითქოს არ დადგენილა, ია-- უმ---ადის მიერ კონკრეტული, უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების ფაქტი. ამის დასადგენად კომისიას არანაირი კონკრეტული ქმედებები არ განუხორციელებია, არ გასულა ადგილზე და არ დაუთვალა იერებია მიწის ნაკვეთი, არ დაუკითხვას მოწმეები, ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ არ უცნობებია თვითონ ია-- უმ---ადისთვის და არ მიუწვევია ის საქმის ზეპირ მოსმენაზე. მოსარჩელე მხარის კატეგორიული მტკიცებით, ია-- უმ---ადე დღემდე უწყვეტად სარგებლობს მიწის ნაკვეთით და მისთვის უცნობი იყო, საკუთრების უფლების გაუქმების თაობაზეც. დადგენილი და არც მოპასუხე მხარე უარყოფს, რომ მოსარჩელე ია-- უმ---ადეს სხვა მიწის ნაკვეთი არ გაჩნია საკუთრებაში. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კომისიას მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავებისა და სარგებლობის ფაქტები უნდა გამოეკვლია ამ მიწის ნაკვეთზე ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების აღიარების დროს, ანუ 20-- წლის 14 მარტის №3- საოქმო გადაწყვეტილების მიღების პერიოდში და არა, ამ გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვის მიზნით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების დროისათვის. სასამართლო საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევა იმ გარემოებას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გამოუკვლევია ის გარემოებები, რაც კავშირშია ია-- უმ---ადის საკუთრების უფლების აღიარების შესაბამისობის მხრივ, ხე-----ის, ან ბა-----ის მუნიციპალიტეტის სივრცით - ტერიტორიულ დაგეგმვასთან, ასევე, მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების ფაქტობრივ გარემოებასთან, რამდენადაც კომისიის გადაწყვეტილებაში მოცემული დასკვნა დაუსაბუთებელია და წინააღმდეგობაშია, მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებულ გარემოებებთან.

6.6. 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 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება ამ მხრივ მოკლებულია დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარება ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომლებიც არ ყოფილა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო ერთმნიშვნელოვნად აღნიშნავს, რომ კომისიას დასახელებულ გარემოებათა ფაქტობრივი და სამართლებრივი ანალიზი უნდა მოეხდინა და ისე უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

მოპასუხე მხარის მიერ კერძო 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 მთა--რია, სწორედ ეს გარემოებები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღირების საფუძვლებს.

6.7. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 20-- წლის 1- სექტემბერის №5-- ბრძანებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმანორციელებელი 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, მოიწვიოს თვითონ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ადრესატი და ამ აქტით უფლება აღჭურვილი პირი.

იგივე ვალდებულებები გააჩნია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მის მიერ ადრე, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვასთან დაკავშირებული საკითხის გადაწყვეტისას.

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 კერძო სამართლებრივად

დასაბუთებული, 20-- წლის 14 მარტის №3- საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვისას, თუ რატომ მიიჩნია კომისიამ, რომ საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, კერძოდ, ერთის მხრივ ია— უმ---ადის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების დროს არ ყოფილა თვითნებურად დაკავებული ეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთი, ხოლო მეორეს მხრივ დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამებოდა სივრცით-ტერიტორიული დადგენის ზოგად პრინციპებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიას.

ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შესაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს წარმოადგენს ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლ--ას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან ადმინისტრაციული აქტის ქმედება.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება და კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა; გამონაკლისს ადგენს კანონი.

ზაკ-ის მე-13 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის 1-ელ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში, რაც მოპასუხის მიერ ია— უმ---ადის მიმართ უგულვებელყოფილი იქნა, რითაც დარღვეულია კანონის დასახელებული დანაწესი.

6.8. 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 გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს პრეზიდენტის 20-- წლის 1- სექტემბერის №5-- ბრძანებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული, რითაც პირდაპირი და მნიშვნელოვანი ზიანი მიადგა მოსარჩელე ია— უმ---ადის კანონით დაცულ უფლებებსა და ინტერესებს.

სასამართლო მიზანშეწონილად თვლის, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქალაქ ხე-----ის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება, ია-- უმ---ადის ნაწილში (ამავე კომისიის 20-- წლის 14 მარტის №3- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ).

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 და--ზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

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

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. ია-- უმ---ადის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

2. ბათილად იქნას ცნობილი ხე-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-- წლის 29 აგვისტოს №1-- საოქმო გადაწყვეტილება, ია-- უმ---ადის ნაწილში.

3. მოპასუხე მხარეს, ხე-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადახდეთ მოსარჩელის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა, 100 ლარი.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქუჩა №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ

ბეჟანიძე

