



საქმე №3-65-2018
(130310018002577631)

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

1 ნოემბერი 2018 წელი

ქ. ხაშური

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - მეკლუდ ხათაშვილი
სხდომის მდივანი - ქეთევან ბარბაქაძე

მოსარჩელე - ნ----- ს-----
წარმომადგენელი - გ---- ღ-----ი

მოპასუხე - ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - ი----- ფ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 31 მარტის N621 განკარგულება და 24 მარტის N16 სხდომის ოქმი ნ----- ს-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში;

1.2. დაევალოს ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი ხაშურის მუნიციპალიტეტის დაბა სურამში

მდებარე 565კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ნ----- ს-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელე უთითებს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტით უარი ეთქვა დაბა სურამში მდებარე 565კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიის უარი განპირობებული იყო იმ საფუძვლით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მისი უძრავი ქონება (საკადასტრო N69.04.61.3--) უკვე გასხვისებული იყო და წარმოადგენდა სხვა პირის საკუთრებას.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონება (საკადასტრო N69.04.61.3--) მან გაყიდა 2016 წლის 11 ნოემბერს. ამ ქონების მომიჯნავედ მდებარეობს სადავო 565კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის დაკანონებაზეც ძირითადი ნაკვეთის გასხვისებამდე რამდენიმე თვით ადრე მიმართა კომისიას. განცხადების განხილვა დროში გაჭიანურდა, რა დროსაც მას გაუუარესდა ჯანმრთელობის მდგომარეობა და იძულებული გახდა გაეყიდა კუთვნილი უძრავი ქონება, რაც მას არ ართმევს უფლებას დაიკანონოს თვითნებურად დაკავებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ კომისიის გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის განხილვისას მისთვის ცნობილი გახდა საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ძირითადი ნაკვეთი განმცხადებელს საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტის დროს უკვე გასხვისებული ჰქონდა და მის მესაკუთრეს წარმოადგენდა მ----- შ-----ე.

2.2. მოპასუხე, ასევე, უთითებს, რომ კომისიის მიერ არ მომხდარა საკითხის განხილვის გაჭიანურება. ნ----- ს-----ის განცხადება და დოკუმენტაცია კომისიას გადაეგზავნა 2016 წლის 15 სექტემბერს. კომისიამ 20 ოქტომბერს აცნობა განმცხადებელს, რომ 27 ოქტომბრის სხდომაზე დანიშნული იყო საკითხის განხილვა. სხდომაზე კომისიამ გადაწყვიტა, რომ განმცხადებლისათვის მიემართა დამატებითი დოკუმენტაციის, კერძოდ, ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებების წარმოსადგენად. 2016 წლის 9 ნოემბერს შესაბამისი წერილი გაეგზავნა ნ----- ს-----ეს, თუმცა მის მიერ მოწმეთა ჩვენებები კომისიაში წარდგენილ იქნა მხოლოდ 2017 წლის 16 მარტს, რა დროსაც ძირითადი მიწის ნაკვეთი უკვე გასხვისებული ჰქონდა.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. საქმეში მესამე პირი არ ჩართულა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ნ----- ს-----ემ 2016 წლის 16 აგვისტოს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 8-----) და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში დაბა სურამში მდებარე 565კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ვინაიდან, მას არ გააჩნდა საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სააგენტომ განცხადება და თანდართული საბუთები 2016 წლის 15 სექტემბერს გადაუგზავნა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. მოცემული 565კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ნ----- ს-----ის კუთვნილი 706კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო N69.04.61.3--) მომიჯნავედ (ს.ფ. 50-51, ასევე, იხ. შესაგებლის მე-15-26-ე ფურცლები).

4.2. კომისიამ 2016 წლის 20 ოქტომბერს აცნობა განმცხადებელს, რომ 27 ოქტომბრის სხდომაზე დანიშნული იყო საკითხის განხილვა. სხდომაზე კომისიამ გადაწყვიტა, რომ განმცხადებლისათვის მიემართა დამატებითი დოკუმენტაციის, კერძოდ, ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებების წარმოსადგენად (იხ. შესაგებლის 27-30-ე ფურცლები).

4.3. კომისიამ 2016 წლის 9 ნოემბრის წერილით მოსთხოვა ნ----- ს-----ეს ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებების წარმოდგენა. ნ----- ს-----ემ აღნიშნული დოკუმენტები კომისიას წარუდგინა 2017 წლის 16 მარტს. ჩვენებებში მოწმეები ადასტურებენ, რომ ნ----- ს-----ე 2000 წლიდან ფლობდა და უვლიდა სადავო 565კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (ს.ფ. 24-27). მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია ნ----- ს-----ის მიერ 2007 წლამდე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი (იხ. 2018 წლის 26 ოქტომბრის სხდომის ოქმი 13:47:19-13:53:13, 13:53:30-13:53:35).

4.4. ნ----- ს-----ემ მისი კუთვნილი 706კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო N69.04.61.3--) 2016 წლის 11 ნოემბერს მიყიდა მ----- შ-----ეს, რომლის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2016 წლის 17 ნოემბერს (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შესაგებლის მე-13-14 ფურცლები).

4.5. 2017 წლის 24 მარტს ჩატარდა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომა, რა დროსაც კომისიის წევრებმა მხარი დაუჭირეს ნ----- ს-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას იმ საფუძველით, რომ ძირითადი მიწის ნაკვეთი, რომლის მომიჯნავედ მდებარე ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებასაც ითხოვდა განმცხადებელი, 2016 წლის 11 ნოემბრის

ხელშეკრულებით გასხვსებული იყო და შესაბამისად, ნ----- ს-----ე აღარ იყო უფლებამოსილი მიმდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარება მოეთხოვა. კომისიის საოქმო გადაწყვეტილება დამტკიცდა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 31 მარტის N621 განკარგულებით (ს.ფ. 14-19).

4.6. მხარეები სადავოდ არ ხდიან და სიტუაციური ნახაზებისა და საკადასტრო გეგმის შეპირისპირებითაც დგინდება, რომ სადავო 565კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამჟამად, სრულად შედის იმ 899კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შემადგენლობაში, რომელზეც 2018 წლის 17 აპრილიდან რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, საკადასტრო N69.04.61.460 (იხ. ს.ფ. 21, ასევე, 2018 წლის 17 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო N69.04.61.460 და თანდართული საკადასტრო გეგმა).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ სამართლებრივად შეაფასა რა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თვლის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. იმავე კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

7.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის

პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

7.3. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსილებებს.

7.4. იმავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სპორადული რეგისტრაცია არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

7.5. იმავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

7.6. მოცემული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, 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.

7.7. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან, ნ----- ს-----ეს არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ

ზემოაღნიშნული ნორმების შესაბამისად, განცხადება განსახილველად გადაუგზავნა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

7.8. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

7.9. ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტიდან გამომდინარე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

7.10. „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 არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ... 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.

7.11. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ამოქმედდა 2007 წლის 20 სექტემბრიდან. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ ნ----- ს-----ეს ამ კანონის ამოქმედებამდე ჰქონდა თვითნებურად დაკავებული სადავო მიწის ნაკვეთი. ასევე, დადგენილია, რომ ამ ნაკვეთის ფართი (565კვ.მ.) ნ----- ს-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართზე (706კვ.მ.) ნაკლებია. სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო მიერ განკარგული არ არის, ის ამჟამადაც სახელმწიფოს საკუთრებაშია. დადგენილია ისიც, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ძირითადი ნაკვეთი ისევ ნ----- ს-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა.

7.12. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, კომისია დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი გადაიხდის საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ოდენობას, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი. კანონის მე-6 მუხლის 4¹ პუნქტის მიხედვით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება ამ მუხლით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის გარეშე. ამდენად, ნ----- ს-----ეს საფასურის გადახდის ვალდებულება არ ეკისრებოდა.

7.13. ზემოაღნიშნული ნორმებიდან და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ნ----- ს-----ის განცხადება აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონდმებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

7.14. კომისიის გადაწყვეტილება მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე

უარის თქმის შესახებ ეფუძნება მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტისას ძირითადი მიწის ნაკვეთი უკვე აღარ იყო ნ----- ს-----ის საკუთრება.

7.15. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის ამ პოზიციას და მიიჩნევს, რომ იგი არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებს. ამ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ნ----- ს-----ეს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა 2007 წლის 20 სექტემბრიდან. კანონით მინიჭებული უფლება მის მიერ რეალიზებულ იქნა 2016 წლის 16 აგვისტოს, როდესაც მიმართა ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც მასალები განსახილველად გადაუგზავნა კომისიას იმავე წლის 15 სექტემბერს.

7.16. სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შემდეგ ძირითადი ნაკვეთის გასხვისება არ უკარგავს ნ----- ს-----ეს ამ უფლებას, რადგან კანონმდებლობა ამგვარს არ ითვალისწინებს. აღნიშნული არ გამომდინარეობს არც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და არც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან. პირველი კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა, ხოლო მეორე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო პროექტი არის ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად. ანუ კანონმდებლის მიზანია ხელი შეუწყოს და წახალისოს მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაცია, რისთვისაც გარკვეულ შეღავათებსაც უწესებს დაინტერესებულ პირებს. შესაბამისად, ამ უფლების ჩამორთმევას კანონმდებელი არ დაუკავშირებს ისეთ ქმედებას, როგორიცაა ძირითადი ნაკვეთის გასხვისება. წინააღმდეგ

შემთხვევაში ეს ფაქტობრივად გამოიწვევდა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლების (რაც მოიცავს ქონების განკარგვის უფლებას) არამართლზომიერ შეზღუდვას.

7.17. ამ კანონების მიზანია, რომ კერძო საკუთრებაში არმყოფი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და განუკარგავი მიწის ნაკვეთი, რომელიც პირს დაკავებული აქვს თვითნებურად (და კანონით დადგენილი ფორმებით დასტურდება აღნიშნული) გადასცეს პირს საკუთრებაში და ამგვარად ხელი შეუწყოს მიწის ფონდის ათვისებას. სასამართლო არ იმას მიიჩნევს სარჩელის დაკმაყოფილების ხელშემშლელ გარემოებად, რომ თუ მიწა უკვე დარეგისტრირდა სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, იგი ვერ დაექვემდებარება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად პირისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემას. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი არანაირად არ კრძალავს ამ მიწის ნაკვეთზე ზემოაღნიშნული კანონის მოქმედების გავრცელებას. უფრო მეტიც, თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა და უტყუარობა (მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით, იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 8 აპრილის განჩინება, საქმე 3ბ/218-14წ და 2018 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება საქმე N3ბ/49-17).

7.18. ამავე დროს სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უგზავნის მასალებს კომისიას, ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაწყვეტილება გამოიტანოს შესაბამისი მასალების მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 15 სექტემბერს გაუგზავნა კომისიას მასალები, ხოლო კომისიამ საქმეზე პირველი სხდომა ჩაატარა მხოლოდ 27 ოქტომბერს. კომისიას რომ დაეცვა საქმის განხილვის კანონით დადგენილი ვადა, იგი მიიღებდა გადაწყვეტილებას მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ, რადგან ნ----- ს-----ემ ძირითადი მიწის ნაკვეთი გაასხვისა მხოლოდ 2016 წლის 11 ნოემბერს, ანუ კომისიის მიერ საქმის განხილვისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ვადის გასვლიდან

თითქმის 1 თვის შემდეგ. მოპასუხე მხარე არც უარყოფს, რომ ნ----- ს-----ის მიერ ნაკვეთის გასხვისებამდე საკითხის განხილვის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა დადებითი გადაწყვეტილება. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონით დადგენილი დანაწესის (მათ შორის საქმის განხილვის ვადის) დარღვევამ არ შეიძლება გააუარესოს პირის მდგომარეობა და საფუძვლად დაედოს მისი კანონიერი უფლების შეზღუდვას.

7.19. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. იმავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომელითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

7.20. სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს ეწინააღმდეგება, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. რადგანაც საკუთრების უფლების აღიარებისათვის სხვა ხელშემშლელი გარემოება, გარდა კომისიის მიერ საკითხის გადაწყვეტამდე მოსარჩელის მიერ ძირითადი მიწის ნაკვეთის გასხვისებისა, მოპასუხეს არ მიუთითებია და არც საქმის განხილვისას გამოვლენილა, ამიტომ საქმის ხელახლა გამოკვლევის მიზანშეწონილობა არ არსებობს და მოპასუხეს უნდა დაევალოს შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალდწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ შეტანილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 100 ლარის გადახდა.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-23-ე, 32-33-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით, სასამართლომ

გადაწყვიტა

1. ნ----- ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 31 მარტის N621 განკარგულება და 24 მარტის N16 სხდომის ოქმი ნ----- ს-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში;
3. დაევალოს ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი ხაშურის მუნიციპალიტეტის დაბა სურამში მდებარე 565კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ნ----- ს-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ;
4. დაეკისროს ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ნ----- ს-----ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი 100 (ასი) ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზ.

№7ა) ხაშურის რაიონული სასამართლოს (ქ. ხაშური, კოსტავას 15) მეშვეობით.

მოსამართლე:
ხათაშვილი

მევლუდ