



**გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ**

**საქართველოს სახელით**

**ე ბ ა**

19.04.2017 წ

**ქ. ბოლნისი**

**შესავალი ნაწილი**

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო**  
**მოსამართლე - ხათუნა ნადიბაიძე**  
**სხდომის მდივანი - ლედი ყულიაშვილი**

**მოსარჩელე** - მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირი -  
რაიკოოპკავშირის თავმჯდომარე ვა-----ი;

**წარმომადგენელი** - ომ-----ვი;

**მოპასუხე** - მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის  
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის  
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

**წარმომადგენელი** - კახ-----ე, ლე-----ლი;

**მესამე პირი** - ის-----ვი;

**წარმომადგენელი** - ჯე-----ვი;

**დავის საგანი** - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი**

**სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1.** 2015 წლის 31 ივლისის მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო  
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ  
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N2 სხდომის ოქმის

(ის-----ვისათვის მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე 165 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართის თვითნებურად ფლობის ფაქტის დადასტურების ნაწილში) ბათილად ცნობა;

**1.2.** 2015 წლის 21 სექტემბერის მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N3 სხდომის ოქმის (ის-----ვის საკუთრებაში არსებული მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე 165 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა -ნაგებობის გადაცემის ნაწილში) ბათილად ცნობა;

**1.3.** 2015 წლის 21 სექტემბერის მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების უფლების N9 მოწმობის (ის-----ვის საკუთრებაში არსებული მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე 165 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა -ნაგებობის გადაცემის თაობაზე) ბათილად ცნობა;

მოსარჩელის განმარტებით, მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირი-რაიკოოპკავშირს მა-----ს რაიონის ტერიტორიაზე ერიცხება რიგი უძრავი ქონებები, მათ შორის 1991 წელს ექსპლუატაციაში შესული მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე, რაიკოოპკავშირის ბალანსზე რიცხული პავილიონი „კა-----“. მა-----ს სამომხმარებლო კოოპერატივის რაიონული კავშირის წესდების თანახმად, რაიკოოპკავშირის კაპიტალი შეადგენს 79 424 ლარს და შედგება 18 დასახელების ძირითადი საშუალებებისგან, რომლებიც არის უძრავი ქონება და მათ შორის მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე პავილიონი „კა-----“.

2015 წლის 17 მაისს, მოქალაქე ის-----ვმა განცხადებით მიმართა მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მა-----ს სამომხმარებლო კოოპერატივის რაიონული კავშირის ბალანსზე რიცხული ძირითადი საშუალების სოფელ კა-----ში მდებარე პავილიონი „კა-----“-ს საკუთრების აღიარება. მან განცხადებაში მიუთითა, რომ სოფელ კა-----ში ფლობს 165 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და 1990 წელს მიწის ნაკვეთზე მის მიერ აშენებულ შენობა-ნაგებობას. აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მან განცხადებას დაურთო მოწმეთა მიერ ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ განიხილა ის-----ვის განცხადება

და 2015 წლის 31 ივლისს გაცემული N2 ოქმის თანახმად დაადასტურა ის-----ვის მიერ მა-----ს, სოფელ კა-----ში მდებარე 165 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართის თვითნებურად ფლობის ფაქტი, ხოლო 2015 წლის 21 სექტემბერს გაცემული N3 ოქმით ის-----ვს საკუთრებაში გადაეცა მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე 165 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით და გასცა საკუთრების უფლების N9 მოწმობა.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ის-----ვმა შეცდომაში შეიყვანა კომისია და საკუთრებაში იღიარა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც მას არ ეკუთვნის და არც ამ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობა მას არ აუშენებია. აღნიშნულ ქონება ეკუთვნის მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირი-რაიკოოპკავშირის და ირიცხება ამავე ორგანიზაციის ბალანსზე. მა-----ს რაიკავშირის საკვების გაერთიანების 2000 წლის 2 მაისს N5 ბრძანებით ის-----ვის შვილი აზ-----ვი მიღებული იქნა სოფელ კა-----ში მდებარე სასაძილო „უჩ ბულაგი“ მეზუფეტედ, ხოლო აღნიშნული შენობა-ნაგებობის მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირი - რაიკოოპკავშირის ბალანსზე როგორც ძირითადი საშუალების სახით დარეგისტრირების შემდეგ, სოფელ კა-----ში მდებარე პავილიონი „კა-----“ იჯარის უფლებით მოსარჩელის ორგანიზაციისგან იქირავა აზ-----ვმა და ყოველთვიური ქირის გადახდის სანაცვლოდ სარგებლობდა ამ ქონებით.

ამდენად, ის-----ვმა მოტყუების გზით საკუთრებაში იღიარა მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირი-რაიკოოპკავშირის ბალანსზე რიცხული, სოფელ კა-----ში მდებარე პავილიონი „კა-----“ და ქონების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების შემდეგ 2016 წლის 5 ივლისს გაასხვისა გასან ახმედოვზე.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

2.1. სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხის მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს.

2.2. მესამე პირის ის-----ვის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### 3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.1.1.** 2015 წლის 17 ივლისს ის-----ვმა განცხადებით მიმართა მა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე 165 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. მან განცხადებას თან დაურთო, საჯარო რეესტრის მიერ მიწოდებული ინფორმაცია, იმის თაობაზე, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარდგენილი სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1992 წელს. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია) უძრავი ნივთის მოსარგებლედ მითითებულია მოქალაქე ახმ-----ი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული მთლიანი შენობა-ნაგებობის ფართი ლიტ „ა“ საერთო ფართით - 146,35 კვ.მ. აღნიშნულ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი მითითებულია - 1100 კვ.მ.

#### სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება;
- საჯარო რეესტრიდან ინფორმაცია უძრავი ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ;

**3.1.2.** 2015 წლის 31 ივლისს მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ განიხილა ის-----ვის განცხადება და ვინაიდან დასტურდებოდა თვითნებურად ფლობის ფაქტი და კანონმდებლობის შესაბამისად ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას, მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე 165 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ის-----ვის სახელზე აღიარებული იქნა საკუთრების უფლება.

#### სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 31 ივლისის მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N2 სხდომის ოქმი;
- საკუთრების უფლების მოწმობა N9;

**3.1.3.** მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2015 წლის 21 სექტემბერს ის-----ვის სახელზე გაცემული იქნა საკუთრების უფლების №9 მოწმობა, რომლითაც ის-----ს საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის

ნაკვეთი ფართობით 165.00 კვ.მ. მდებარე მა-----ს რაიონი სოფელ კა-----ში;

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების №9 მოწმობა;

**3.1.4.** 2013 წლის 1 ივლისს მეიჯარე ვა-----სა და მოიჯარე აზ-----ვს (მოსარჩელის შვილი) შორის დაიდო საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მა-----ს რაიონის სოფელ კა-----ში მდებარე სასადილო გადაეცა იჯარით აზ-----ვს.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2013 წლის 1 ივლისის საიჯარო ხელშეკრულება;
- 2013 წლის 1 იანვრის საიჯარო ხელშეკრულება;
- 2015 წლის 1 იანვრის საიჯარო ხელშეკრულება;

**3.1.5.** მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირის ბალანსზე აღრიცხულია პავილიონი კა----- „უჩ ბულაგი“.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სამომხმარებლო კოოპერატივის რაიკოოპკავშირის წესდება;
- სამომხმარებლო კოოპერატივის რაიკოოპკავშირის საწესდებო კაპიტალში შეტანილი ძირითადი საშუალების შეფასების შესახებ აუდიტის დასკვნა;

**3.1.6.** 2015 წლის 10 აგვისტოს განცხადებით მიმართა ვა-----მა მა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა (მდებარე მა-----ს რაიონი სოფელ კა-----ში), რაზეც 2015 წლის 12 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უთხრა უარი, ვინაიდან ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 74-ე მუხლის თანახმად, „2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესების შესაბამისად;

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

2015 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ;

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

3.2.1. მოცემულ საქმეზე მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებული აქვს არასრულყოფილად.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში. სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირი - რაიკოოპკავშირის (თავმჯდომარე ვა-----ი) სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-7, 53-ე, 60<sup>1</sup>-ე, 96-ე, 97-ე 107-ე მუხლები, საქართველოს კანონი `ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ“

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან ირკვევა, რომ კანონის მოქმედება ვრცელდება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე, შესაბამისად, მნიშვნელოვანია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდეს სახელმწიფო საკუთრებას.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო

კოოპერატივების კავშირის ბალანსზე ირიცხება პავილიონი კა----- „უჩ ბულაგი“, რომელსაც იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე განკარგავდა მესამე პირი, რაც დასტურდება საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებებით.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, კომისია თავის ფუნქციას ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით. ამავე კოდექსის 107.2 მუხლის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 96.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია ის გარემოება, რომ მოწმეები და დაინტერესებული პირები მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ადმინისტრაციული წარმოებისას არ მიუწვევიათ. რაც შეეხება მოპასუხის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილ ადმინისტრაციული წარმოების სხდომის ოქმს სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების დამადასტურებელ მტკიცებულებად ვინაიდან იგი ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე, 96-ე, 97-ე და 98-ე მუხლების მოთხოვნებს.

უფრო მეტიც აღნიშნული მტკიცებულება წინააღმდეგობრივია ვინაიდან მა----- ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის თავმჯდომარემ, კომისიის მდივანმა და კომისიის წევრებმა ის-----ვის განცხადებასთან დაკავშირებით აღნიშნეს, რომ ადგილზე შესწავლის შედეგად და განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტებით დასტურდება ის-----ვის მიერ თვითნებურად ფლობის ფაქტი. თუმცა საქმის მასალებით არ ირკვევა, კომისიამ ადგილზე დათვალიერებით შეისწავლა თუ არა სადაო უძრავი ქონება.

საქმეში წარმოდგენილი მასალების ანალიზი ცხადყოფს, რომ დაინტერესებულმა

მხარემ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომლითაც შეიძლებოდა შეფასებულიყო ფაქტი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხის გადაწყვეტის მიზნით არათუ მოითხოვოს ესა თუ ის დოკუმენტი, არამედ თავად შეუძლია დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, გამოკითხოს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, მეზობლები მოპასუხე ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა აღნიშნული ნორმის გამოყენებით სრულყოფილად, მოსარჩელეთა და ყველა დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობით მოეხდინა ადგილზე დათვალიერება არსებული მდგომარეობის შესწავლის მიზნით. შესაბამისად, უშუალოდ ადგილზე არსებული სიტუაციის შეფასების შემდეგ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიეღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული),** ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც

საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტი სათვით სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძველით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას.

მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო მოსარჩელეთა და ყველა იმ პირთა მონაწილეობით ჩატარებული ადგილის დათვალიერებით რომლის ინტერესებიც შეიძლება შეზღუდულიყო, მოწმეების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა ყველა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.2 მუხლი). ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, 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 ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

**განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტი არ შეიცავს წერილობით დასაბუთებას თუ რა გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე და არგუმენტებზე დააფუძნა მოპასუხემ თავისი გადაწყვეტილება. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეამოწმოს და შეისწავლოს თუ დროის რა პერიოდიდან ფლობენ მოსარჩელე სადავო მიწის ნაკვეთს და ხომ არ გააჩნია რომელიმე ადმინისტრაციულ ორგანოს, ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს რაიმე პრეტენზია აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.**

სასამართლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის მე-2

ნაწილის შესაბამისად სასამართლო უფლებამოსილია თავისი განჩინებით მოაწესრიგოს სადავო საკითხი, თუ აღნიშნული ითვალისწინებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას და არ საჭიროებს საქმის გარემოებათა დამატებით გამოკვლევას, ამასთანავე, საკითხი არ მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს სწორედ ისეთი შემთხვევა როდესაც, საკითხი განეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 'ლ' ქვეპუნქტის თანახმად დისკრეციული უფლებამოსილება განმარტებულია, როგორც უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის და მე-7 მუხლის შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, არამედ მთლიანად უნდა იქნას გათვალისწინებული საჯარო და კერძო ინტერესი.

ამდენად, სასამართლოს მიერ მართალია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნება ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი, მაგრამ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის თაობაზე ანუ მიწის ფართის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. თუმცა უნდა განიმარტოს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას დაიცვას კანონის მოთხოვნები და მოქმედებდეს კანონით დადგენილ ფარგლებში, მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. დისკრეციული უფლებამოსილებისას გამოცემული აქტი უნდა იყოს დასაბუთებული, ანუ აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ უნდა გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განხორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე - მა----- რაიონის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

#### **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირი - რაიკოოპკავშირის (თავმჯდომარე ვა-----ი) სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 31 ივლისის მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N2 სხდომის ოქმი, 2015 წლის 21 სექტემბერის მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N3 სხდომის ოქმი და 2015 წლის 21 სექტემბერის მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების უფლების მოწმობა N9 და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

3. მოპასუხე მა-----ს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროს მოსარჩელე მა-----ს რაიონის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირი - რაიკოოპკავშირის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს (მდებარე ქ. ბოლნისი, სულხან-საბა ორბელიანის ქუჩა N113) მეშვეობით.

**მოსამართლე:**

ხათუნა ნადიბაიძე