

საქმე № 080310017002106436

საქმე №3/1137-17



გ ა დ ა მ ნ ი ს ტ რ ა ტ ი ა საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წელი

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე - ლელა მილდენბერგერი
სხდომის მდივანი - ანა გაბრიჭიძე**

მოსარჩელე - გ----- ს-----ე

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხე - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან
არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - მ-----ე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. (დაზუსტებული) სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ
ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 სექტემბრის N213 განკარგულება
„მიწის ნაკვეთზე გ----- ს-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის
თქმის შესახებ“.

1.2. დაევალოს მოპასუხეს - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ
ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ----- ს-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ის ტერიტორიაზე 1992 წლიდან თვითნებურად დაკავებული აქვს და დღემდე ფლობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 4064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომლის საკუთრების უფლების აღიარებისა და რეგისტრაციისათვის მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 14 თებერვალს საკითხის გადასაწყვეტად, თავის კომპეტენციის ფარგლებში შუამდგომლობით მიმართა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც 2017 წლის 11 სექტემბრის N213 განკარგულებით უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სადავო განკარგულებაში უარის თქმის საფუძვლად მოპასუხემ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-7 ნაწილი, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონით განსაზღვრულ პირობებს. მხარე აღნიშნავს, რომ კომისია ზოგადად მიუთითებს ზემოაღნიშნულზე და არ აკონკრეტებს თუ რაში გამოიხატება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ პირობების არ დაკმაყოფილება.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნული 4064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 1992 წლიდან აქვს შემოკავებული და ათვისებული, რაც დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფიზიკური მდგომარეობით, კერძოდ მიწის ნაკვეთი გამოყენებულია, როგორც სახნავ-სათესად, ასევე განაშენიანებულია ხეხილის მრავალწლიანი ნარგავები და ნაკვეთის არცერთი მეტრი არ არის ათვისებული და გამოუყენებელი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარმოდგენილი შესაგებლით და სხდომაზე მიცემული განმარტებით სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში წარმოდგენილი ქვითრებით ირკვევა, რომ გ----- ს-----ის მიერ 1996 წელს გადახდილი იქნა მიწის რენტის გადასახადი 8,25 მანეთი, 1997 წლის 21 აპრილს გადახდილი იქნა - 8,50 მანეთი, 1998 წლის 1 ივნისს გადახდილი იქნა - 14 მანეთი, 2001 წელს გადახდილი იქნა 14 ლარი, 2003 წელს - 7 ლარი, 2004 წელს - 8 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქვითრები (სალაროს შემოსავლის ორდერები (ს.ფ. 17).

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილი თეიმურაზ მამარდაშვილის და გ----- ნ-----ის 2017 წლის 25 იანვარს სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით დადგენილია, რომ გ----- ს-----ე (პ/ნ ნ-----) 1991 წლიდან ფლობს და სარგებლობს 4064 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთით, მდებარე მისამართზე: წყალტუბო, სოფელი გ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება (ს.ფ. 24).

3.1.3. 2017 წლის 25 იანვარს გ----- ს-----ეს N1----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოხდეს უფლების რეგისტრაცია მდებარე: ქალაქი წყალტუბო, სოფელი გ-----ა. განცხადებას ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. სუბსიდირების პროექტი; 3. თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ; 4. თანხმობა მედიატორის დანიშვნაზე (მედიატორი ნოტარიუსი). 5. განცხადება; 6. შენობის შიდა აზომვითი ნახაზი; 7. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 8. სიტუაციური გეგმა. 9. ფოტომასალა. 10. ელ. კერსია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (იხ. ს.ფ. 43).

3.1.4. სსიპ შემოსავლების სამსახურის N21-02-1/13437 წერილის თანახმად ირკვევა, რომ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში 2004, 2005, 2006წწ. გ-----ი ს-----ე არ ფიქსირდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N21-02-1/13437 წერილი (იხ. ს.ფ. 76).

3.1.5. ქუთაისის ცენტრალური არქივის N13/10366 წერილით ირკვევა, რომ არქივში დაცული წყალტუბოს რაიონის სოფელ გ-----ას სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და საკრებულოს 1986-2006 წლების საკომლო წიგნებში გ-----ი პ-----ის ძე ს-----ის კომლი რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N13/10366 წერილი (იხ. ს.ფ. 77).

3.1.6. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გ----- ს-----ის განცხადება გადაუგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N50297 მიმართვა (იხ. ს.ფ. 39).

3.1.7. დადგენილია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მიმართა შპს „ე-----ს“, შპს „ს-----ს“, ს-----ს და ს-----ს და წარუდგინა სხვადასხვა პირების მათ შორის გ----- ს-----ის ნახაზი და ითხოვა ინფორმაციის წარდგენა იმის თაობაზე, რომ ნახაზის მიხედვით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთებზე იყო თუ არა განთავსებული საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტები (ელექტროგაყვანილობის, წყალმომარაგების, კანალიზაციის კომუნიკაციები)

სს ს-----ის, ს-----ის, ე-----ს წერილებით ირკვევა, რომ გ----- ს-----ის ნახაზის მიხედვით წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე ბ/აირის მილსადენი არ გადის, ელექტროგადამცემი ხაზი არ გადის, ასევე არ გადის სს „ს-----ის“ კუთვნილი კომუნიკაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N32/112, N32/113, N415/246, N93 წერილები (იხ. ს.ფ. 65-60).

3.1.8. დადგენილია, რომ 2017 წლის 6 ივლისს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გაიმართა სხდომა, სადაც განიხილეს გ----- ს-----ის განცხადება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, წარდგენილი მასალების მიხედვით გ----- ს-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მისი ნაკვეთი მოიცავს ტყით დაკავებულ ტერიტორიას, ასევე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი გადასახადის ქვითრებით დადგენილია, რომ გ----- ს-----ე ქუთაისის სატყეო მეურნეობის სასარგებლოდ იხდიდა მიწის არენდის თანხას, აღნიშნულიდან გამომდინარე მიზანშეწონილად მიიჩნიეს საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს წარედგინოს გ----- ს-----ის ნახაზი და ეთხოვოს ინფორმაციის წარმოდგენა ნახაზის მიხედვით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს თუ არა სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთს ან/და სატყეო ფონდის მიწას, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება.

დადგენილია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში 2017 წლის 12 ივლისის N32/259 წერილით მიმართა საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს და წარუდგინა გ----- ს-----ის ნახაზი და ითხოვა ინფორმაცია წარმოადგენდა თუ არა ნახაზის მიხედვით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთს ან/და სატყეო ფონდის მიწას, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება.

დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული 2017 წლის 12 ივლისის N32/259 წერილობითი განცხადების პასუხად წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ მითითებული 3070კვ.მ ფართობი არ წარმოადგენს სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს მართვა დაქვემდებარებაში არსებულ ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი სხდომის N15 ოქმიდან (იხ. ს.ფ. 79-80).
- N32/259 წერილი (იხ. ს.ფ. 65-66).
- 06/16488 წერილი (იხ. ს.ფ. 67).

3.1.9. დადგენილია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გ-----ის ადმინისტრაციული ერთეულის წარმომადგენელი ამირან ბალანჩივაძემ 2017 წლის 10 მაისს შეადგინა აქტი, რომლის თანახმად, იმყოფებოდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში გ----- ს-----ის უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. ადგილზე დათვალიერების შედეგად დაადგინა, რომ გ----- ს-----ის მეზობლების განმარტებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გ----- ს-----ეს თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული 2007 წლამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 11.05.2017 წლის აქტი (იხ. ს.ფ. 69).

3.1.10. დადგენილია, რომ 2017 წლის 15 აგვისტოს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის მთავარი სპეციალისტი ირაკლი შვანგირაძე და ვახტანგ ჩირგაძე იმყოფებოდა წყალტუბო, სოფელ გ-----აში, სადაც დაათვალიერეს გ----- ს-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული 4064 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოკავებულია და მასზე დგას 27,85 კვ.მ. შენობა, რომლის ყოველდღიური მოხმარება შეუძლებელია, რადგან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არანაირი კომუნიკაცია არ შეინიშნება, კერძოდ: დენი, წყალი, გაზი, სატელეფონო ხაზი. შენობის მიმდებარედ არის 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დამუშავებული მოვლილი მხოლოდ შენობის ირგვლივ მიმდებარე ტერიტორიაა. დანარჩენი ფართობს დაახლოებით 1000 კვ.მ. ეტყობა ძველი დამუშავების კვალი, რომელიც ამჟამად აუთვისებელია და მასზე ახლადადმოცენებული წიწვოვანი მცენარეებითაა დაფარული. გ----- ს-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი აუთვისებელია და ტყითაა დაფარული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადგილზე დათვალიერების აქტი (იხ. ს.ფ. 78).

3.1.11. დადგენილია, რომ 2017 წლის 7 სექტემბერს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გაიმართა სხდომა, სადაც განიხილეს გ----- ს-----ის განცხადება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სხდომაზე გამოთქმული აზრის თანახმად, წარდგენილი მასალებით დაინტერესებული პირი ითხოვს თვითნებურად დაკავებულ 4064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვერებელი შენობა (განაშენიანების ფართი - 27,85 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებას. კომისია მიიჩნევს, რომ იმისთვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ მფლობელობას. ადგილზე დათვალიერების ოქმის გათვალისწინებით კომისიაზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, გ----- ს-----ეს უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----აში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 4064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

დადგენილია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 11 სექტემბერს მიღებული იქნა N213 განკარგულება, გ----- ს-----ის წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 4064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი სხდომის ოქმიდან (იხ. ს.ფ. 81-82).
- N213 განკარგულება (იხ. ს.ფ. 83-85).
- 240 განკარგულება (86).

3.1.12. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა გ----- ნ-----მა განმარტა, რომ გ----- ს-----ე 1991 წლიდან ფლობს და სარგებლობს 4064 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთით, მდებარე მისამართზე: წყალტუბო, სოფელი გ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმის ჩვენება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოცემულ შემთხვევაში სადავოს წარმოადგენს ის გარემოება, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 11 სექტემბრის N213 განკარგულების მიღებისას, მოხდა თუ არა სრულყოფილად იმის გამოკვლევა, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებას დაედო საფუძვლად, აღნიშნული კი სამართლებრივი მსჯელობისა და შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გ----- ს-----ის მიერ აღძრული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, - სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 სექტემბრის N213 განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე გ----- ს-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ და წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს

კანონით დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ----- ს-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 სექტემბრის N213 განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე გ----- ს-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან(ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ

მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 25 იანვარს, გ-----ს-----ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე: წყალტუბო, სოფელი გ-----აში მდებარე 4064,00 კვ.მეტრი. ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 თებერვლის N50297 წერილობითი მიმართვით კი, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა გ-----ს-----ის მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: წყალტუბო, სოფელი გ-----ა საერთო ფართობი - 4064,00 კვ.მეტრი. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში ადმინისტრაციული წარმოება.

6.3. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს 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 მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი(შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით

გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი(აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს(სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით(აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების 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.

თავის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობადანასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო(აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტაციულ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს თავად განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ გ----- ს-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. სუბსიდირების პროექტი; 3. თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ; 4. თანხმობა მედიატორის დანიშვნაზე (მედიატორი ნოტარიუსი). 5. განცხადება; 6. შენობის შიდა აზომვითი ნახაზი; 7. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 8. სიტუაციური გეგმა. 9. ფოტომასალა. 10. ელ. ვერსია.

6.4. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით

დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, 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 კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, 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.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. კერძოდ, - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით(აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც(მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო 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 მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მითითებულია ის გარემოება, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და თავად კომისიის მიერ გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებებით არ დასტურდება გ----- ს-----ის მხრიდან 4064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სრულად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. თუმცა გასაჩივრებული განკარგულება არ შეიცავს დასაბუთებას იმ გარემოების თაობაზე, თუ რატომ არის დაუშვებელი საკუთრების უფლების აღიარებას დაექვემდებაროს მიწის ის ნაკვეთი, რომელზედაც დასტურდება დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

ამდენად, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე გ----- ს-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი და, ასევე მისი ნაწილი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, რომ გ----- ს-----ე სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად წყალტუბო, სოფელ გ-----ში მდებარე 4064,00 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთით ან/და მისი ნაწილით. რამეთუ აღნიშნულ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის.

თავის მხრივ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანომ გასაჩივრებულ განკარგულებაში მიუთითა, რომ იმისთვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის

ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ მფლობელობას. ადგილზე დათვალიერების ოქმით და ასევე ვიდეომასალით დადგინდა, რომ არ დასტურდებოდა გ----- ს-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის სრულად თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, თუმცა ამავე მტკიცებულებაზე დაყრდნობით მოპასუხე მხარე არ უარყოფს მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილის დაკავება, ფლობის ფაქტს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ კონკრეტული ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტები ცალსახად ადგენენ იმ მიწის ნაკვეთის ჩამონათვალს, რომლებიც არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. აღნიშნული ნორმატიული აქტები არ შეიცავს მითითებას, რომ იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებული პირის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროს შესაძლებელია დასტურდებოდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მონაკვეთის თვითნებურად დაკავება, ფლობა სარგებლობის ფაქტი, კომისიამ არ უნდა იმსჯელოს აღნიშნულ საკითხზე და ავტომატურად უარი განაცხადოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს მსჯელობის საგანი არ ყოფილა და არც განმცხადებელს არ მისცემია საშუალება წარედგინა თავისი მოსაზრების მიწის ნაკვეთის 4064,00 კვ.მ. ნაწილიდან კონკრეტული ფართის დაკავება, ფლობა და სარგებლობასთან დაკავშირებით.

ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე, არ გამოუკვლევია სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არასაცხოვრებელი შენობა (განაშენიანების ფართი - 27,85 კვ.მ.) აგებულია თუ არა 2007 წლამდე, რადგან საქმეში წარმოდგენილ 2000 წლით დათარიღებულ ორთოფოტოზე ზემოაღნიშნული ნაგებობა არ ფიქსირდება და აღნიშნული გარემოება არც სხვა სახის მტკიცებულებაზე დაყრდნობით არის გამოკვლეული.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ სსიპ შემოსავლების სამსახურის სამსახურის N21-02-1/13437 წერილზე, რომლის თანახმად ირკვევა, რომ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში 2004,2005,2006წწ გ-----ი ს-----ე არ ფიქსირდება, თუმცა საქმეში წარმოდგენილია მიწის რენტის ქვითრები, რომლებიც დათარიღებული 1996-1997-1998, 2001, 2003 და 2004 წლებით, რომელთა თანახმად გ----- ს-----ეს გადახდილი აქვს მიწის რენტის გადასახადი. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს არ გამოუკვლევია ჰქონდა თუ არა გ----- ს-----ეს რომელიმე ადმინისტრაციულ ორგანოსთან გაფორმებული მართლზომიერი სარგებლობის დოკუმენტი, ასეთ შემთხვევაში რომელ მიწის ნაკვეთზე და რომელ

ადმინისტრაციულ ორგანოსთან. აღნიშნული გარემოებების შეფასების საფუძველზე ასევე, უნდა ემსჯელა ადგილი ჰქონდა თუ არა გ----- ს-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აგრეთვე, დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის 2017 წლის 11 სექტემბრის განკარგულების გამოცემისას წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 96-ე მუხლის მოთხოვნები, რამეთუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიცა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრული გამოკვლევის გარეშე.

6.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60^{1.1} მუხლის 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 2017 წლის 11 სექტემბრის N213 განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და 2016 წლის 28 ივლისის N376 საქართველოს მთავრობის დადგენილების - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი

და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე გ-----ს-----ის განცხადების შემოწმებისას გამოიკვლიოს ის გარემოება, წარდგენილი განცხადება აკმაყოფილებს თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და 2016 წლის 28 ივლისის N376 საქართველოს მთავრობის დადგენილებით - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს, აღნიშნულის გამოკვლევის მიზნით იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლო აქვე დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია 2017 წლის 11 სექტემბრის N213 განკარგულება, რომლითაც გ-----ს-----ეს უარი ეთქვა წყალტუბო, სოფელი გ-----აში მდებარე 4064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე და მოპასუხე მხარეს – წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ-----ს-----ის მოთხოვნასთან

დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, გ----- ს-----ის მიერ აღძრული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ამდენად, მოპასუხეს - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე- გ----- ს-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100(ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ----- ს-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 სექტემბრის N213 განკარგულება, რომლითაც გ----- ს-----ეს უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----აში მდებარე თვითნებურად დაკავებული 4064 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე და მოპასუხე წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ----- ს-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.
3. მოპასუხეს - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე- გ----- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქუჩა №11) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

ლელა მილდენბერგერი