



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

10.04.2019წ.

ქ. სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე ალექსანდრე გოგუაძე
სხდომის მდივანი თეონა ჭანტურია

მოსარჩელე - კო-----ე

წარმომადგენელი - გუ-----ა

მოპასუხე - მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს
მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე
საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისია
წარმომადგენელი - ცო-----ა

მესამე პირი - და-----ა

წარმომადგენელი - ნი-----ა

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს
მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი
მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ და-----აზე 2017 წლის 18 დეკემბერს

გაცემული საკუთრების უფლების N-- მოწმობის ბათილად ცნობა.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგს: კო-----ის მამა დი-----ე ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ის დაიბადა და გაიზარდა მამისეულ კომლში - მა-----ს რაი---ს სოფელ სა-----ში. მას ჰყავდა და - ნა-----ე, რომელიც ცხოვრობდა მამისეულ კომლში. დი-----ე რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისში. ვინაიდან დი-----ეს სოფელში სადაც დაიბადა და გაიზარდა სურდა ქონოდა სახლი, 1--- წელს და-ძმამ, ანუ ნა-----ი და დი----- კო-----ებმა მოილაპარაკეს მამისეულ კომლის საკუთრებაში არსებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გასწვრივ დი-----ეს აშენებინა საცხოვრებელი სახლი. შესაბამისად, 1--- წელს დი-----ემ დაიწყო ორსართულიანი სახლის აშენება, რაც დაასრულა მალევე, რის შემდეგაც დი----- კო----- ხშირად ჩად---და და მის ოჯახთან ერთად (უფრო მეტად ზაფხულში) ცხოვრობდა მის სახლში და ამაზე პრეტენზია არავის არ ჰქონია, პირიქით, დი-----ის და - ნა-----ი კო----- თავად უწყობდა ხელს ახალ მოსახლეს დაფუძნებაში. ნა-----ი კო----- გარდაიცვალა 2--0 წელს, ხოლო დი----- კო----- 2--2 წელს და ის გაასვენეს სწორედ მის მიერვე აშენებული ზემოთ ხსენებული სახლიდან და დაკრძალულია სოფ. სა-----ში. დი-----ეს მეუღლე (მოსარჩელეს დედა) გარდაიცვალა 2--5 წელს და ისიც გაასვენეს სადღო სახლიდან და დასაფლავებულია სოფ. სა-----ში. მოსარჩლის მამის -დი-----ეს გარდაცვალების შემდეგ სადღო სახლს (მასში არსებული ავეჯითურთ) დაუფლა მოსარჩელე. იმავე ეზოში, სადაც მდებარეობს დი-----ეს სახლი ასევე მოქცეულია ნა-----ის საცხოვრებელიც, სადაც ოჯახთან ერთად ცხოვრობს დ---ნ კო-----ს დისშვილი - კა----- კო-----, თუმცა მას არანაირი შემხებლობა არ ჰქონია სადღო სახლთან. 2016 წლის ზაფხულის დასაწყისში, როდესაც მოსარჩელე ჩავიდა მის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში, მის მამიდაშვილს კო-----ეს გაუჩნდა ქონებრივი პრეტენზია სახლზე და განაცხადა, რომ ის არის მისი საკუთრება, რის გამოც დავა მათ შორის მიმდინარეობს სასამართლოში. სასამართლო დავისას მოსარჩელესთვის ცნობილი გახდა, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც აშენებულ იქნა სახლი მისი მამის მიერ, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, საკუთრებაში დაირეგისტრირა კა----- კო-----ის მეუღლემ - და-----ამ, რომელმაც საკუთრების უფლება სადღო სახლზე და მიწის ნაკვეთზე მოიპოვა მოპასუხე ორგანოს მიერ 2017 წლის 18 დეკემბერს გაცემული საკუთრების უფლების N-- მოწმობის საფუძველზე. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული საკუთრების მოწმობა კომისიის მიერ გაცემულია მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით, ვინაიდან კომისიის მიერ არ ჩატარებულა ადმინისტრაციული წარმოება, შესაბამისად, არ შედგენილა კომისიის სხდომის ოქმი და ამიტომაც ვერ იქნა ის გამოთხოვილი კომისიიდან მოსარჩელეს მიერ; კომისიამ საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე გამოსცა გასაჩივრებული აქტი, გაურკვეველია თუ რა მტკიცებულებები და ფაქტობრივი გარემოებები უდევს სადღო აქტს საფუძველად, აღნიშნული მოწმობით ხელყოფილია მოსარჩელეს საკუთრების უფლება, ვინაიდან და-----ამ სწორედ გასაჩივრებული აქტით დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება ს/კ 4-1-3-2-- უძრავ ქონებაზე. იმ შემთხვევაში, თუ

ადგილი ექნებოდა სათანადო ადმინისტრაციულ წარმოებას, რომლის ვალდებულებაც გააჩნდა ადმინისტრაციულ ორგანოს და სრულყოფილად გამოიკვლევდა სადაო უძრავ ნივთთან დაკავშირებულ გარემოებებს, დაადგენდა, რომ და-----ას მიერ ადგილი ვერ ექნებოდა თვითნებურად იმ მიწის ნაკვეთის დაკავებას, რომელიც ჯერ კიდევ 1--- წლიდან 2--2 წლამდე (გარდაცვალებამდე) ქონდა დაკავებული დი-----ეს და მასვე 1--- წელს გაშენებული ჰქონდა იქ საცხოვრებელი სახლი, სადაც ჯერ ცხოვრობდა დი----კო----- და მერე მოსარჩელე ყოველი წლის ზაფხულის პერიოდში ოჯახთან ერთად. რაც შეეხება და-----ას, ის არის დი-----ის დის შვილის - კა-----კო-----ს მეუღლე 1-99 წლიდან და მას არანაირი კავშირი არ ჰქონდა სადაო უძრავ ქონებასთან. ერთადერთი უფლებამოსილი პირი მიემართა კომისიისთვის თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის მოთხოვნით არის მოსარჩელე - კო-----ე, ვინაიდან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს ადგენს კანონი, კერძოდ, 2--7 წლის 11 ივლისს (ამოქმედდა 27 ივლისს) მიღებულ იქნა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის პირელი მუხლის თანახმად, კანონის მიღების ერთ-ერთი მიზანია - „თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური პირების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა“. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად - „თვითნებურად დაკავებული მიწად ითვლება – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული)“ ხოლო ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად კი - დაინტერესებული პირია – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად 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)“, ამდენად, სადაო ნაკვეთზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა მოსარჩელეს, როგორც მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირის -დი-----ის სავარაუდო მემკვიდრეს -შვილს და არა და-----ას, რომელიც არის დ---ნ კო-----ის დის -ნა-----ის რძალი. ხსენებული კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, 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. კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განკარგულებით. ხოლო „ფიზიკური და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქ. მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილების მე-10 მუხლის თანახმად კი, კომისიის გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის სხდომაზე. კომისია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, გადაწყვეტილებას იღებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - განკარგულებით. მუხლი 1- - კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერენ კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს უფლება, სხდომის ოქმს წერილობით დაურთოს საკუთარი განსხვავებული აზრი, რომელიც აღინიშნება ოქმში. ოქმში უნდა მიეთითოს: ა) კომისიის დასახელება; ბ) სხდომის დრო და ადგილი; გ) სხდომის თავმჯდომარის და წევრების ვინაობა; დ) სხდომაში მონაწილე დაინტერესებული პირის, აგრეთვე ექსპერტისა და მოწმის ვინაობა; ე) განხილვის საგანი, წარდგენილი განცხადების მოკლე მიმოხილვა; ვ) მოწმეთა და ექსპერტთა ჩვენების მოკლე აღწერა, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შედეგები; ზ) კენჭისყრის შედეგები; თ) მიღებული გადაწყვეტილება. წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის წერილით ეცნობა, რომ ვერ იქნა მოძიებული კომისიის სხდომის ოქმი, რაც ნიშნავს იმას, რომ კომისიას საერთოდ არ ჩაუტარებია სხდომა და-----ას საკითხზე, არ დაუთვალიერებია მიწის ნაკვეთი და არ უმსჯელია სხდომაზე და არ უყრიათ კენჭი საკითხზე. ასევე არ გამოუციათ განკარგულება და-----ასზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და ყოველივე ზემოაღნიშნული კანონით და კანონქვემდებარე აქტით დადგენილი და სავალდებულო ადმინისტრაციული წარმოების ფორმის დაუცველად იქნა დ. გ-----ზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N--, რაც არის ბათილი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ვინაიდან თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა 1 მუხლისა -ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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. გასაჩივრებული აქტი კი უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელეს და ლახავს მის საკუთრების უფლებას სადაო უძრავ ქონებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიას შესაგებელი არ წარმოუდგენია, თუმცა სასარჩელო მოთხოვნა არ ცნო და განმარტა, რომ ვინაიდან საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე ცხოვრობდა და-----
-ას ოჯახი, კომისიას ჰქონდა სრული უფლებამოსილება რომ საკუთრების მოწმობა გაეცა და-----აზე.

3. მესამე პირი და-----ა არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტა, რომ სასარჩელო განცხადებაში მითითებული არგუმენტი არის მცდარი, საფუძველს მოკლებული. მოსარჩელის მამას - დი-----ეს არასდროს ჰქონია თვითნებურად მა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ სა-----ში დაკავებული მიწის ნაკვეთი და მითუმეტეს, ეს არ იყო მათი სახლის მიმდებარე ტერიტორია. სადაო სახლი არ არის შემორანგული და არის კომლის მფლობელობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, არის მათი და მოსარჩელეს არასდროს გამოუთქვამს პრეტენზია ამაზე. 2012 წელს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, განხორციელდა სახელმწიფო მიწების რეგისტრაცია. მათ შორის დარეგისტრირდა მათი საკარმიდამო ნაკვეთი. რეგისტრაციის დროს შეცდომით მათ საკუთრებაში დარეგისტრირდა მეზობლის, მა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ სა-----ში მუდმივად მცხოვრების ნაკვეთის ნაწილი. ამიტომ მიმართეს საჯარო რეესტრის მა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს ცვლილებები შეეტანათ რეგისტრირებულ მონაცემებში. საარქივო მონაცემებზე დაყრდნობით მოხდა კომლის საკუთრებაში არსებული ქონების მათ სახელზე რეგისტრაცია. მოსარჩელის მოთხოვნა მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს და უკანონოა. მიუხედავად იმისა, რომ სახლი აშენებული იყო 1---წელს, დავა ქონებაზე კა-----კო-----ს, ნა-----ეს, და-----ასა და დი-----ეს, ოჯახის წევრებს შორის არასდროს ყოფილა. დი-----ე სტუმრად ჩამოდ---და მის დასთან და დისშვილთან და როგორც ნათესავებს შეეფერებათ, ცხოვრობდნენ ერთად. სსიპ ეროვნული არქივის მიერ გაცემულ ცნობაში 1-91-1-99-2--0-2--9 წლების ჩანაწერების მიხედვით, კომლში ირიცხებოდნენ ნა-----ი პლ-----ს ასული კო-----, კა-----ი თე-----ს ძე კო-----, და-----ი გ-----, ნ--- კო-----. მესამე პირის განმარტებით, არ აქვს მნიშვნელობა სად დაიბადა და გარდაიცვალა დი-----ე, ასევე მისი მეუღლე ნ----- კო-----, საიდან გაასვენეს ისინი, სად არიან დასაფლავებული. ვინაიდან დი-----ე იმ დროისთვის არ ფლობდა არანაირ საკუთრებას მა-----ს მუნიციპალიტეტში. კო-----ემ მამის გარდაცვალების შემდეგ არ მიიღო სამკვიდრო ქონება, ვერც დასტურდება მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს ფლობის ფაქტი. მოსარჩელის მეუღლემ მოწმემ მ-----ა კო-----მ აღნიშნა, რომ ისინი არ ამუშავებდნენ მიწის ნაკვეთს, სადაც მდებარეობს სადაო სახლი, არ დაურგავთ ხეხილი, არასდროს უსარგებლიათ ხილით, თუ მოსავლით სოფლიდან, არ ჩაუტარებიათ სარემონტო სამუშაოები სახლში. მოსარჩელის მოსაზრება, რომ კომისიის მერ ვერ იქნა მოძიებული სხდომის ოქმი არ ნიშნავს იმას, რომ და-----ას საკუთრების უფლების მოწმობა N-- არაკანონიერად იქნა გაცემული. და-----ასა და კა-----კო-----ის სახლ-კარი მდებარეობს მოსარჩელის მიერ სადაოდ მიჩნეულ მიწის ნაკვეთზე, სხვა სახლი მათ სა-----ში არ გააჩნიათ.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. დი---- პლ-----ს ძე კო----- დაიბადა მა-----ს რაიონში, 1-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დაბადების მოწმობის ასლი.

4.1.2. კო-----ე, დაბადებული 1-----ს, არის დი---- პლ-----ს ძე კო-----
სა და ნ----- კო-----ს შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კო-----ეს დაბადების მოწმობა.

4.1.3. დი-----ე გარდაიცვალა 2-----ს, ქალაქ თბილისში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობის ასლი.

4.1.4. ნ----- კო----- გარდაიცვალა ქალაქ თბილისში, 2-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობის ასლი.

4.1.5. აწ გარდაცვლი დი-----ე და აწ გარდაცვლილი ნა-----ეები არიან
და-ძმანი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

4.1.6. მოსარჩელის დედ-მამა: დი-----ე და კო----- ნ----- გაასვენეს მა-----ს
რაი----ს სოფელ სა-----ში მდებარე სადაო საცხოვრებელის სახლიდან და
დაკრძალული არიან მა-----ს რაონში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

4.1.7. კა----- კო----- არის მოსარჩლე კო-----ის მამის-დი-----ის დის - ნა-----
-----ის შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

4.1.8. და-----ა არის მოსარჩლე კო-----ეს მამიდაშვილის - კა----- კო-----

ის მეუღლე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

5.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.2.1. AA----- (დანართითურთ) საარქივო ცნობის თანახმად, არქივში დაცული სოფელ სა-----ს საკრებულოს 1-91-1-99 წლების საკომლო წიგნებში, კომლის უფროსად ჩაწერილია -ნა-----ი პლ-----ს ასული კო----- -ოჯახის უფროსი (ნაზგადასმულია, გარდაიცვალა 2--0 წელს) კომლში ირიცხება კა----- კო----- - შვილი. არქივში დაცული სოფ. სა-----ს 2--0-2--9 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია კა----- კო-----, და-----ა -მეუღლე, ნ--- კო----- შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- AA----- (დანართითურთ) საარქივო ცნობა.

5.2.2. 2018 წლის 29 ივნისის მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიას განცხადებით მიმართა კო-----ემ და მოითხოვა მა-----ს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოში საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 21 ნოებერს შესული N4----- წერილზე დართული მასალების ასლები, დაკავშირებული და-----ას საჯარო რეესტრში წარდგენილ განაცხადზე; კომისიის მიერ საკითხის შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების სხდომის ოქმი; კომისიის მიერ 2017 წლის 18 დეკემბერს გაცემული N-- საკუთრების მოწმობის დამოწმებული ასლი; ამავე დროს მოსარჩელემ მოითხოვა დაიწყოს ადმინისტრაციული წარმოება და ბათილად, ან ძალადაკარგულად გამოცხადდეს კომისიის მიერ 2017 წლის 18 დეკემბერს უკანონოდ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - საკუთრების N-- მოწმობა, რომლითაც კომისიამ აღიარა და-----ას საკუთრების უფლება მა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ სა-----ში მდებარე 4---.00კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება.

5.2.3. 2018 წლის 31 აგვისტოს მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების

აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიის თავმჯდომარის N5-- წერილის მიხედვით, კო-----ეს განცხადების საფუძველზე გაეგზავნა კომისიაში არსებული დოკუმენტაცია. მოთხოვნილი ადმინისტრაციული წარმოების სხდომის ოქმი ვერ იქნა მოძიებული, ხოლო რაც შეეხება მეოთხე პუნქტში მოთხოვნილი საკუთრების უფლების მოწმობა N---ის გაუქმებას, კომისია უახლეს სხდომაზე გაიტანს განსახილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 31 აგვისტოს N5-- წერილი.

5.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნ-----ს, N4----- წერილით, მა-----ს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს სააგენტოდან გადაეგზავნა და-----ას მიერ წარდგენილი, ასევე საჯარო რეესტრის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე მა-----, სოფელი სა-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნ-----ს, N4----- წერილი.

5.2.5. 2017 წლის 20 ოქტომბერს და-----ამ მოთხოვა მა-----ს რაი----ს სოფელ სა-----ში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სუბსიდირების პროექტი; საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; ელ. ვერსია, განცხადებით და-----ამ თანხმობა განაცხადა აღიარების კომისიისათვის დოკუმენტაციის გადაგზავნაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- #8----- განცხადების რეგისტრაციის ნომერი.

5.2.6. 2017 წლის 18 დეკემბერს, მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ და-----აზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--, რომლის მიხედვით, და-----ას საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი ფართობით 4374.8-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და შენობა-ნაგებობა ფართობით: #1, #2 (1-6.6-- კვ.მ.).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების უფლების მოწმობა N--.

5.2.7. 2017 წლის 20 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერით საჯარო

რეესტრიდან დგინდება, რომ მა----- მუნიციპალიტეტის, სოფელ სა-----
ში, 4-1-3-2-- საკადასტრო კოდის მესაკუთრეა და-----ა, 3/5 2-----.
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება:
სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართი: 4---.00 კვ.მ.
შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01-----, უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტია - საკუთრების უფლების მოწმობა N--,
დამოწმების თარიღი 1-----წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

5.2.8. მოწმე მ-----ა კო-----ს განმარტებით, იგი არის კო-----ეს მეუღლე. კ--
- კო----- არის მისი მეუღლის მამიდაშვილი. მოწმის ჩვენებით, საერთო
ეზოში ცხოვრობდა ორი ძმა და ერთი და. სახლი ააშენა მისმა მამამთილმა.
მუდმივად დად---დნენ იქ. მიწაზე დგას ორი სახლი. ერთი სახლია - ნა-----
ისი, კ--- კო-----ს დედის, მეორე არის მათი; სადაო სახლში ჩად---დნენ
ზაფხულში, ე.წ. „სადაჩო“ სახლი იყო. მოპასუხეებს პრეტენზია გაუჩნდათ
2015 წლიდან. დი-----ე და მისი მეუღლე მათივე თხოვნით იქნა მისი
აშენებული სახლიდან გასვენებული და დაკრძალულია მა-----ში.
ქელები, ორმოცი, წლისთავი სადაო სახლში იქნა გადახდილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე მ-----ა კო-----ს ჩვენება.

5.2.9. მოწმე დი-----ს ჩენებით, კო-----ე არის მისი ბიძაშვილი. გ---,
დი---- ერთი და იგივე პიროვნებაა. დ---ნმა ეზოში, კუთხეში შვილებისთვის,
შვილიშვილებისთვის ააშენა სახლი. გ---ს დასაფლავების მერე, ნ-----ც
აკითხავდა სახლს. ნ-----ს დაკრძალვაც იქ მოხდა. გ--- რეალურად იქ
ცხოვრობდა, ნ-----ც იქ ცხოვრობდა. დახმარების მიზნით, მამამისიც კი
ეხმარებოდა თავისი ავტომანქანით რკინების მოტანაში. დი-----ს დას - ნა-----
ის ცალკე ჰქონდა სახლი. ავეჯი ყველაფერი დი-----მ და ნ-----მ შეიტანეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე დი-----ს ჩვენება.

5.2.10. აზ-----ს განმარტებით, დი-----ემ მისთვის აიშენა
საზაფხულოდ სახლი. იმავე ეზოში გვერდით, ძირძველ სახლში
ცხოვრობდა დი-----ს და-ნა-----ი და მისი შვილი - ოჯახით. დი-----ც და მისი
ცოლიც სადაო სახლიდან გაასვენეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე აზ-----ს ჩვენება.

5.2.11. ბე-----ს ჩვენებით, იგი არის კო-----ეს, კ--- კო-----ს, და-----
--ას მეზობელი. ძველი სახლი იდგა ამ ნაკვეთში და შემდეგ გ---, იგივე დი---

--მ ააშენა სახლი, სადაო სახლი ფინანსურად და ფიზიკურად ააშენა გ---, იგივე დი----მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე ბე-----ს ჩვენება.

5.2.12. ტა-----ს ჩვენების მიხედვით, იგი იცნობს კო-----ეს. დაახლოებით 1-84-1--- წლებში მშენებლობაზე მუშაობდა მამასთან ერთად, სახლში რომ დაბრუნდნენ ოჯახში დახვდათ ქალი და კაცი, რომელიც აღმოჩნდა გ---, იგივე დი---- და ნ----- კო-----ები. მამასთან ერთად ოთხმა მშენებელმა, დაახლოებით თვე ნახევარში ააშენეს შენობა და ნ-----მ მამამის ჩააბარა თანხა. მა-----, სა-----, ვ---ს უბანში ააშენეს ეს სახლი. ადგილზე იდგა და დახვდათ „კუხნა“ სახლი, რომელშიც ცხოვრობდა გ---ს და. ბოლოს სუფრის დროს, გ---ს და ნ-----ს ულოცავდა სახლის აშენებას. მშენებლობისას მითითებას ნ----- გასცემდა. მშენებლობისას მითითებაში, დაკვეთაში გ---ს და მონაწილეობას არ ღებულობდა. გ---ს სახლსა და მისი დის სახლს შორის არსებულ მანძილი დაახლოებით 2-3 მეტრი იყო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე ტა-----ს ჩვენება.

5.2.13 მოწმე მუ-----ს ჩვენების მიხედვით, უფროსი მოხელე იყო სა-----, რომელთანაც მორიგდნენ სახლის მშენებლობაზე და დაიწყეს სახლის აშენება. ამ პროცესს კურირებდა ნ-----. სახლის მშენებლობის მასალა და ყველაფერი საჭირო ნივთების საფასური ნ-----მ გადაიხადა. ეს მოხდა დაახლოებით 1-84-1--- წლებში. ამ სახლს აშენებდა სა-----, ს--- და ტა-----ი და თვითონ. ეზოში იყო კიდევ პატარა შენობა, სადაც ცხოვრობდა კოჭლი ქალი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე მუ-----ს ჩვენება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად კი, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი

მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. თითოეული მხარე ვალდებულია დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო გაეცნო რა სარჩელს, წერილობით მტკიცებულებებს, მოისმინა რა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, ასევე მოწმეთა ჩვენებები დადგენილად მიიჩნევს, რომ დასტურდება კო-----ეს იურიდიული ინტერესი მა-----ს რაი----ს სოფელ სა-----ში მდებარე, აწ უკვე და-----ას სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონების მიმართ, რამეთუ უდავოა და თავად მხარეც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ კო-----ეს მამამ - დი-----ემ საკუთარი ხარჯებითა და მონდომებით, მეუღლის ნ----- კო-----ის დახმარებით აიშენა სადაო ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. 1--- წელს დი-----ემ მამისეულ კომლის საკუთრებაში არსებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გასწვრივ ააშენა საცხოვრებელი სახლი. სასამართლო მიუთითებდა მოწმედ დაკითხულ ტა-----ზე, რომელმაც განმარტა, რომ სწორედ მეუღლესთან ერთად იყო დ---ნ კო----- სოფელ დიდი ჭყონში მისული მის მამასთან 1-84-85 წწ-ში, რომელსაც შეუკვეთეს სახლის მშენებლობა. შეკვეთის მიღების შემდეგ, მან მამასთან და მის ნათესავ მუ-----სთან ერთად ააშენეს სახლი დაახლოებით თვენახევრის მანძილზე, თუმცა მთელი ეს პერიოდი მშენებლობას თვალყურს ადევნებდა დი-----ეს მეუღლე, ნ----- კო-----, რომელიც აძლევდა ხელოსნებს მითითებას მშენებლობის პროცესში. მანვე გადაუხადა მშენებლებს მშენებლობის დასრულების აღსანიშნავად გამართული წვეულების შემდეგ გასამრჯელო. ამდენად, მოწმეების ტარ-----ბის ჩვენებიდან ცალსახად იკვეთება, დ---ნ კო-----ისა და მისი მეუღლის ინტერესი მასზედ, რომ ისინი სახლს აშენებდნენ, რათა მომავალში ეცხოვრათ იქ. აღნიშნული დაადასტურა მოწმედ დაკითხულმა დი-----მა და აზ-----მაც, რომლებიც არიან დ---ნ კო-----ის და მისი დის ნა-----ის ნათესავები. მოწმეების, ასევე თვით მესამე პირის განმარტებითაც დადასტურებულია, რომ სწორედ დი-----ეს მიერ აშენებული სახლიდან გაასვენეს დ---ნ კო----- 2-2 წელს და 2-5 წელს კი მისი მეუღლეც - ნ----- კო-----ც და ირივე დაკრძალულია მა-----ს რაი----ს, სოფელ სა-----ში. ამდენად, სასამართლო დადგენილ გარემოებად მიიჩნევს, რომ მა-----ს რაინის სოფელ სა-----ში მდებარე ორსართულიანი სადავო საცხოვრებელი სახლი აშენებულია მოსარჩელე კო-----ის მშობლების - დი----- და ნ----- კო-----ების მიერ.

სამოტივაციო ნაწილი

6. 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 კო-----ის მიერ აღძრული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №376 დადგენილება; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

8. სამართლებრივი შეფასება

8.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, რომლის მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და თავით ამ წესით.

8.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად,

მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი დოკუმენტები: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

8.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, 2016 წლის 3 ივნისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი (გამოქვეყნების თარიღი: 17.06.2016 წელი). 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 უფლება-მოვალეობებს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით, სპორადული რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც 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. ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი),

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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 კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ მესამე პირის და-----ას განცხადება და აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული მასალები მა-----ს რაი----ს სოფელ სა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განსახილველად გადაეგზავნა მა-----ს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს. განცხადებას თან ახლდა აზომვითი ნახაზი, სამსახურეობრივი ბარათი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე და-----ას განცხადება. 2017 წლის 18 დეკემბერს, მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ და-----აზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--, რომლის მიხედვით, და-----ას საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი ფართობით 4374.8-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და შენობა-ნაგებობა ფართობით: **#1, #2** (1-6.6-- კვ.მ.). 2017 წლის 20 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ მა----- მუნიციპალიტეტის, სოფელ სა-----ში, 4-1-3-2-- საკადასტრო კოდის მესაკუთრეა და-----ა, 3/6 2----- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართი: 4---.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია - საკუთრების უფლების მოწმობა N--, დამოწმების თარიღი 1-----წ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმოებული ადმინისტრაციული წარმოების სხდომის ოქმი მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული არ არის.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და მხარეებიც ადასტურებენ, რომ და-----
ას სახლზე რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა, ორსართულიანი სადავო
საცხოვრებელი სახლი აშენებულია და ფლობდა აწ გარდაცვლილ მოსარჩელე კო---
-----ეს მშობლები- დი---- და ნ----- კო-----ები, მათი გარდაცვალების შემდეგ კი
მათი შვილი, მოსარჩელე კო-----ე. ამდენად, აშკარაა, რომ და-----ას 2017
წლის 18 დეკემბერს გაცემული საკუთრების უფლების N-- მოწმობით
საკუთრებაში აღრიცხა, როგორც მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მასზე
განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, ასევე კო-----ეს მშობლების
ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. ამდენად, საკუთრების მოწმობა
მოცემული მონაცემებით არ შეესაბამება რეალურ მოცემულობას.

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

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის მიხედვითაც, 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.

ამდენად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება გულისხმობს, აქტის ფორმალურ და მატერიალურ კანონიერებას. აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ იგი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით იქნეს გამოცემული, მატერიალური კანონიერება კი დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და არ ეწინააღმდეგებოდეს ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის 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.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული მა-----ს

მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიის საკუთრების უფლების მოწმობა N-- გამოცემულია ადმინისტრაციული წარმოების წესების არსებითი დარღვევით. საკუთრების უფლების აღიარება მოპასუხე ორგანოს მიერ მოხდა საკითხის მარეგულირებელი კანონმდებლობის იგნორირებით, ანუ მიუხედავად იმისა, რომ საქ-ს ზაკ-ის მე-5 მუხლი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მოპასუხე ორგანომ კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ გასაჩივრებული აქტის გამოცემით არსებითად დაარღვია განსახილველი საკითხის განხილვისთვის ადმინისტრაციული წარმოების მარეგულირებელი კანონმდებლობით დადგენილი მთელი რიგი მოთხოვნები, კერძოდ: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, 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. ხოლო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქ. მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილების მე-10 მუხლის თანახმად კი, კომისიის გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის სხდომაზე, ხოლო კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, გადაწყვეტილებას იღებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - განკარგულებით. ამავე კანონის 1--ე მუხლის ადგენს, რომ კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერენ კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს უფლება, სხდომის ოქმს წერილობით დაურთოს საკუთარი განსხვავებული აზრი, რომელიც აღინიშნება ოქმში. ოქმში უნდა მიეთითოს: ა) კომისიის დასახელება; ბ) სხდომის დრო და ადგილი; გ) სხდომის თავმჯდომარის და წევრების ვინაობა; დ) სხდომაში მონაწილე დაინტერესებული პირის, აგრეთვე ექსპერტისა და მოწმის ვინაობა; ე) განხილვის საგანი, წარდგენილი განცხადების მოკლე მიმოხილვა; ვ) მოწმეთა და ექსპერტთა ჩვენების მოკლე აღწერა, უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შედეგები; ზ) კენჭისყრის შედეგები; თ) მიღებული გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში ვერ იქნა მოძიებული კომისიის სხდომის ოქმი, რაც ცალსახად ნიშნავს, რომ სრული პროცედურების დარღვევით, მისი იგნორირებით მოხდა საკითხის განხილვა. ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს, რომ კანონით და კანონქვემდებარე აქტით დადგენილი და სავალდებულო ადმინისტრაციული წარმოების ფორმის დაუცველად იქნა დ. გ----

---ზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N--, რაც მისი ბათილობის საფუძველია.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა 1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების 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, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკუთრების მოწმობა, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს, საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც, იგი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხეს უნდა დაევალოს, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, საქმის გარემოებების სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის, ასევე, წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული არგუმენტების გათვალისწინებით, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

9. საპროცესო ხარჯები

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.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

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. კო-----ის (პ/ნ 0-----) სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ, და-----აზე 2017 წლის 18 დეკემბერს გაცემული საკუთრების უფლების N-- მოწმობა.

2. მოპასუხეს - მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიას დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და-----ას მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

3. მოპასუხეს მა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული მა-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილი მუდმივმოქმედი კომისიას კო-----ეს სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

4. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. № 32) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 1- (თოთხმეტი) დღის ვადაში სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. სენაკი, რუსთაველის ქ. № 2--).

მოსამართლე:

ალექსანდრე გოგუაძე