

საქმე № 080310017002168553

საქმე №3/1306-2017



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

31 მაისი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

შესავალი ნაწილი

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

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

მოსარჩელე - გ-----ი რ-----

წარმომადგენელი - ლ— ფ-----ე

წარმომადგენელი - კ----- გ-----ე

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

წარმომადგენელი - მ-----ა მ-----ი, თ-----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 13 ოქტომბრის N258 განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე გ-----ი რ-----ს 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-----ი რ-----სთვის წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მოსარჩელე გ-----ი რ----- წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----აში 1970 წლიდან ფლობს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, რომელიც აგებულია 1990 წელს. შენობა არის ერთსართულიანი ე.წ. ბრტყელი გადახურვით. შესაბამისად მშენებლობა დასრულებულია 2007 წლამდე.

აღნიშნულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით გ-----ი რ-----მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც მასალები გადაუგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობას.

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2017 წლის 13 ოქტომბრის N258 განკარგულებით გ-----ი რ-----ს უარი უთხრა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

მოპასუხემ უარს საფუძვლად დაუდო ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი შეფასება. კერძოდ, კომისიამ ისე, რომ დაინტერესებულ მხარეს არ აცნობა კომისიის სხდომის გამართვის შესახებ და არ მისცა საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის საშუალება, სახლის წინა მხარეს დაწყობილი ღობის მოსაწყობი მასალა და ეზოში მოთავსებული რამოდენიმე ტომარა ძველი ასფალტის ნარჩენი შერაცხა სახლის ასაშენებლ მასალად, ხოლო სახლი მშენებარედ, რასაც მოსარჩელე მხარე არ ეთანხმება.

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. დადგენილია, რომ 2017 წლის 21 მარტს გ-----ი რ-----მ (წარმომადგენელი ლ--- ფ-----ე) მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წყალტუბო სოფელი ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაზე გადაგზავნის თაობაზე; თანხმობა მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ, ელ. ვერსია, განცხადება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება, აზომვითი ნახაზი (იხ. ს.ფ. 18-22);

3.1.2. დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სსიპ შემოსავლების სამსახურმა 2017 წლის 28 მარტის N21-02-1/43889 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ წყალტუბო, სოფელ ბ-----ში 2004,2005,2006 წწ. მიწის გადასახადის გადამხედელთა სიებში გ-----ი რ----- - არ ფიქსირდება.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ქუთაისის ცენტრალურმა არქივმა 2017 წლის 28 მარტის N13/34421 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცულ წყალტუბოს რაიონის სოფელ გ-----ას სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და საკრებულოს სოფელ ბ-----ას 1986-2006 წლების საკომლო წიგნებში გ-----ი რ-----ს კომლი რეგისტრირებული არ არის. ამავე სოფლის 2007 წლის საკომლო წიგნები და მიწის განაწილების სიები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N21-02/1/43889 წერილი (იხ. ს.ფ. 23).

- N13/34421 წერილი (იხ. ს.ფ. 24).

3.1.3. დადგენილია, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, N882017214582 განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე (წყალტუბო, სოფელი ბ-----ა), ინფორმაციის მომზადების მომენტისათვის, უფლება რეგისტრირებული არ არის. ამავე წერილის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, წყალტუბოს რაიონის გ-----ის კოლმეურნეობის 1986 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ფართობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N164507/17 წერილი (იხ. ს.ფ. 26).

3.1.4. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 20 აპრილს „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 გ-----ი რ-----ს (წარმომადგენელი ლ--- ფ-----ე) მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი, აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: წყალტუბო, სოფელი ბ-----ა განსახილველად გადაუგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N134616 მიმართვა (იხ. ს.ფ. 27).

3.1.5. დადგენილია, რომ 2017 წლის 4 მაისს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გ-----ი რ-----ს დაუდგინა ხარვეზი და განუსაზღვრა 5 დღე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან/და ნოტარიულად დამოწმებული მოწმის ჩვენების წარდგენისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N32/141 წერილი (იხ. ს.ფ. 28).

3.1.6. საქმეში წარმოდგენილი კ----- რ-----ს და ნ----- ჩ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით დადგენილია, რომ გ-----ი რ----- (პ/ნ ნ-----) 1970 წლიდან ფლობს და სარგებლობს 921 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთით, მდებარე წყალტუბო, სოფელი ბ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება (ს.ფ. 34-35);

3.1.7. დადგენილია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შპს „ს-----იდან“, შპს ს-----იდან, სს „ს-----იდან“ და შპს „ე-----იდან“ გამოითხოვა გ-----ი რ-----ს მიერ საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი კომუნიკაციების არსებობის თაობაზე ინფორმაცია.

დადგენილია, რომ გ-----ი რ-----ს მიერ საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ბ/აირის მილსადენი არ გადის.

დადგენილია, რომ გ-----ი რ-----ს მიერ საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სს „ს-----ის“ კუთვნილი კომუნიკაციები არ გადის.

დადგენილია, რომ გ-----ი რ-----ს მიერ საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ს-----ის ბალანსზე რიცხული წყალსადენ-წყალარინების ქსელები განთავსებული არ არის.

დადგენილია, რომ გ-----ი რ-----ს მიერ საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული ენერგო პრო ჯორჯიას კუთვნილი ელექტრონული ქსელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N32/188 მიმართვა (იხ. ს.ფ. 29)
- N32/191 მიმართვა (იხ. ს.ფ. 30)
- N32/189 მიმართვა (იხ. ს.ფ. 31;
- N32/190 მიმართვა (იხ. ს.ფ. 32)
- N115 ს-----ის წერილი (იხ. ს.ფ. 36-38);
- ს-----ის N594/24-6 წერილი (იხ. ს.ფ. 39);
- ს-----ის N6422/35 წერილი (ს.ფ. 40);
- ენერგო პრო ჯორჯიას N502518 წერილი (იხ. ს.ფ. 41).

3.1.8. დადგენილია, რომ 2017 წლის 1 ოქტომბერს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის მთავარმა სპეციალისტმა ი----- შ-----ემ და თ----- მ-----მა განახორციელეს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ში გ-----ი რ-----ს მიერ თვითნებურად დაკავებული 921 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება. დათვალიერების შედეგად შედგა აქტი, რომლის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შემოღობილია და მასზე დგას 132 კვ.მეტრი მშენებარე შენობა, რომლის პირველი სართულია მხოლოდ ამოშენებული და სამშენებლო მასალა დევს ეზოში. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არის მოუვლელი და აუთვისებელი. ასევე მათ განახორციელეს ფოტო და ვიდეო მასალი შეგროვება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადგილზე დათვალიერების აქტი (ს.ფ. 45);
- ფოტო მასალა (იხ. ს.ფ. 46-47);

3.1.9. დადგენილია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის სპეციალისტმა ა----- გ-----მა მოწმეთა: ნ-----ის და მ----- ქ-----ის თანდასწრებით შეადგინა აქტი, რომლის თანახმად, წყალტუბო, სოფელ ბ-----

აში მდებარე ნახაზზე ასახული 921 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი 2007 წლამდე თვითნებურად აქვს დაკავებული გ-----ი რ-----ს, ნაკვეთი შემორაგულია, დგას შენობა-ნაგებობა და გაშენებულია ნარგავები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აქტი (იხ. ს.ფ. 50).

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

სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, საქმეზე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებით, ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ საცხოვრებელი სახლი არ არის აშენებული, მხოლოდ პირველი სართულია ამოშენებული, სამშენებლო მასალები დევს ეზოში. კომისიამ მიიჩნია, რომ კანონი მოქმედებს თვითნებურად დაკავებულ მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) და არა მშენებარე შენობა.

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 13 ოქტომბერს მიღებული იქნა N258 განკარგულება, გ-----ი რ-----ს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----აში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 921 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი სხდომის N27 ოქმიდან (იხ. ს.ფ. 53-55).

- N258 განკარგულება (იხ. ს.ფ. 56-57).

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 13 ოქტომბრის N258 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-----ი რ-----ს 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 13 ოქტომბრის N258 განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე გ-----ი რ-----ს 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-----ი რ-----ს 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 13 ოქტომბრის N258 განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე გ----- -ი რ-----ს 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 იურიდიულ 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 უფლებამოსილებებს.

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 21 მარტს, გ-----ი რ-----მ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე: წყალტუბო, სოფელი ბ-----აში მდებარე 921 კვ.მეტრი. ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის N134616 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-----ი რ-----ს მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: წყალტუბო, სოფელი ბ-----ა საერთო ფართობი - 921 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 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 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), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლობიერ 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 მართლობიერად 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 აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

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 ცნობა-დახასიათება 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 განმახორციელებელ 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-----ი რ-----ს მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ; 3. თანხმობა მედიატორის დანიშვნაზე (მედიატორი ნოტარიუსი). 4. განცხადება; 5. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 6. დოკუმენტები N882016879577 განაცხადზე.

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-11.1 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 არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

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 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 მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მითითებულია მხოლოდ ის გარემოება, რომ კომისიის მიერ გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებებით მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა არის მშენებარე, რასაც ადასტურებს ეზოში განთავსებული ტომარა, რომელშიც მოთავსებულია სამშენებლო ნარჩენი. საქმის განხილვის დროს მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის მიერ განმარტებული იქნა, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის გადახურვის გამო მიჩნეული იქნა რომ შენობა წარმოადგენს მშენებარე ნაგებობას, ხოლო საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის სპეციალური კანონი ითვალისწინებს შენობის არსებობას, რომელიც არის აშენებული ან დანგრეული და არა მშენებარე, შესაბამისად მითითებული გარემოება წარმოადგენდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს და კომისიას სხვა გარემოებებზე და საფუძველებზე აღარ უმსჯელია.

მოსარჩელის წარმომადგენლის ლ— ფ-----ის განმარტებით ეზოში მოთავსებული, მასალა გ-----ი რ-----ს მიერ შენახული იქნა ეზოს წინა მხარეს ქვის ღობის მოწყობის მიზნით, ხოლო ასფალტის ნარჩენები კი განკუთვნილია ჭიშკართან მისასვლელის მოწყობის მიზნით დასაყრელად. ასევე, განმარტებული იქნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დიდი მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რომელიც ეკუთვნოდა ბაბუას და რომელმაც დიდი ნაკვეთის ნაწილები შვილებს გაუყო სარგებლობისათვის.

საქმეში წარმოდგენილია კ----- რ-----ს და ნ---- ჩ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება, რომლის თანახმად გ-----ი რ----- (პ/ნ6-----) 1970 წლიდან ფლობს და სარგებლობს 921 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთით, მდებარე წყალტუბო, სოფელი ბ-----ა.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა კ----- რ-----მ და ნ---- ჩ-----ემ დამატებით აღნიშნეს, რომ ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა გ-----ი რ-----მ დაიწყო დაახლოებით 1968 წელს და ააშენა 1970 წელს და, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა გ-----ი რ-----ს მეუღლის ბაბუას, რომელმაც გაუნაწილა შვილებს და შვილიშვილებს.

სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მერაბ ქ-----ემ აღნიშნა, რომ ის არის გ-----ი რ-----ს მოსახლვრე მეზობელი მარცხენა მხრიდან და 10 წლის მანძილზე. იგი პერიოდულად მიდის თავის ნაკვეთში და ამ წლების განმავლობაში რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობას ადგილი არ ჰქონია.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის სპეციალისტის ა----- გ-----ის აქტი, რომლის თანახმად, მან მოწმეთა: ნ---- ჩ-----ის და მ----- ქ-----ის თანდასწრებით დაათვალიერა წყალტუბო, სოფელ ბ-----ში მდებარე ნახაზზე ასახული 921 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2007 წლამდე თვითნებურად აქვს დაკავებული გ-----ი რ-----ს, ნაკვეთი შემორაგულია, დგას შენობა-ნაგებობა და გაშენებულია ნარგავები.

მოცემულ შემთხვევაში, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ გ-----ი რ-----ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი 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, გ-----ი რ-----სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად წყალტუბო, სოფელი ბ-----ში მდებარე 921 კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით და

მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობით (ფართით 132 კვ. მეტრი), რამეთუ ამ ფაქტობრივ და სამართლებრივ 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, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ გ-----ი რ-----ს მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა არის მშენებარე.

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, მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის ჩათვლით, კომისიამ არ უნდა იმსჯელოს ყველა არსებულ ფაქტობრივ საფუძვლებზე, რაც შესაძლებელია, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლებს წარმოადგენს და ერთი გარემოების შეფასების შედეგად, ავტომატურად, უარი განაცხადოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს მსჯელობის საგანი არ ყოფილა სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა (განაშენიანების ფართი - 132 კვ.მ.) აგებულია თუ არა 2007 წლამდე, ადგილი აქვს თუ არა სხვა სახის გარემოებას, რაც შესაძლებელია პირდაპირ თუ არაპირდაპირ ადასტურებდეს ფლობის ფაქტს და არ შემოიფარგლოს მხოლოდ შენობის გადახურვის ფორმაზე მსჯელობით, თუ საქმის სხვა გარემოებები და მტკიცებულებები უტყუარად ადასტურებენ მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტს. საქმეში წარმოდგენილ ორთოფოტოებზე უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა ფიქსირდება, მიწის ნაკვეთზე არის ხეხილი, მოწმეთა ჩვენებით მოსარჩელე ცხოვრობდა მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში და მხოლოდ, გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ოჯახური მდგომარეობის გამო ვერ იქნა გაწმენდილი ნაკვეთი, თუმცა ასევე მოწმის ჩვენებით დასტურდება, რომ მ----- რ----- სარგებლობს ხეხლის ნაყოფითაც. მოსარჩელის ახსნა-განმარტებისა და მოწმეთა ჩვენებებთან მიმართებაში სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წერილზე,

სადაც განმარტებულია, რომ წყალტუბოს რაიონის გ-----ის კოლმეურნეობის 1986 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის (საარქივო მასალების) მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ფართობს. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და ასევე სხვა სახის მტკიცებულებების მოპოვებისა და მათზე დაყრდნობით უნდა ყოფილიყო გამოკვლეული საკითხი. სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არც განმცხადებელს არ მისცემია საშუალება წარედგინა თავისი მოსაზრებები საკითხთან დაკავშირებით.

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 13 ოქტომბრის N258 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 13 ოქტომბრის N258 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-----ი რ-----ს 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 13 ოქტომბრის N258 განკარგულება, რომლითაც გ-----ი რ-----ს უარი ეთქვა

წყალტუბო, სოფელი ბ-----აში მდებარე 921 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე და მოპასუხე მხარეს – წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაეკალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ-----ი რ-----ს 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-----ი რ-----ს მიერ აღძრული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ამდენად, მოპასუხეს - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე - გ-----ი რ-----ს 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-----ი რ-----ს სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 ოქტომბრის N258 განკარგულება, რომლითაც გ-----ი რ-----ს უარი ეთქვა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----აში მდებარე თვითნებურად დაკავებული 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-----ი რ-----ს მოთხოვნასთან დაკავშირებით.
3. მოპასუხეს - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე - გ-----ი რ-----ს 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