



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

1 ივლისი, 2019 წელი
ქ.ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი

ზესტაფონის რაიონული სასამართლო მოსამართლე - ზურაბ ბალავაძე
სხდომის მდივანი - თამარ გელაშვილი

მოსარჩელები - მ----- გ-----, დ----- გ-----;

მოპასუხე - ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;
წარმომადგენლები: მ----- ბ-----, თ----- ს-----;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა,
ქმედების განხორციელების დაკავალდებულება;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის
ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 თებერვლის №132 განკარგულება მ-----
გ-----სათვის (პ.ნ-----) და დ----- გ-----სათვის (პ.ნ-----)
საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე განცხადების
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2. ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას
დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----
მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის

მქონე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 2439 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მ----- გ-----სა და დ----- გ-----ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ;

მოსარჩელის პოზიცია: აწ გარდაცვლილი შ----- გ----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N278 აქტის საფუძველზე, ხარაგაულის რაიონის სოფელ გ-----, 1998 წლიდან ფლობდა N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. მისი გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნულ ქონებას ფლობენ მოსარჩელები და მათი ოჯახის წევრები. 2013 წელს მოსარჩელე მ----- გ----- ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა N----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრედ, რომელი ქონებაც 2018 წელს, ასევე, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მოსარჩელე დ----- გ-----ს საკუთრებად. 2018 წლის 4 აპრილიდან კი ორივე მოსარჩელე დარეგისტრირდა მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ. 2000 წლიდან მოსარჩელეთა ოჯახი თვითნებურად უწყვეტად ფლობს მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ 2439.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც აშენებული აქვთ პირუტყვის სადგომი, ასევე, გაშენებულია სხვადასხვა სახეობის ხეხილი. ამ ნაკვეთის მიმართ სხვა პირებს საზღვრებთან და საკუთებასთან დაკავშირებით პრეტენზია არ გააჩნიათ. მითითებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც მოსარჩელეთა განცხადება განსახილველად გადაუგზავნა მოპასუხე ორგანოს. ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 21 თებერვლის №132 განკარგულებით, დაუსაბუთებლად უთხრა უარი მოსარჩელებს საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მათი განმარტებით განკარგულება არის უკანონო, დაუსაბუთებელი და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი აქტის გამოცემა ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 2439 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. მოსარჩელე დ----- გ----- 2001-2006 წლებში აღარ წარმოადგენდა მ----- გ-----ს კომლის წევრს, ის გავიდა ცალკე კომლად, რაც ნიშნავს, რომ ის არ ფლობდა კომლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. დ----- 2014 წლის 10 იანვრიდან 4 წლის ვადით უწყდება საკუთრების უფლება ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- მდებარე უძრავ ქონებაზე, ხოლო 2018

წლიდან ორივე მოსარჩელის სახელზე ხორციელდება კვლავ უძრავი ქონების რეგისტრაცია. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელები მონაცვლეობით კარგავდნენ საკუთრების უფლებას N----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე, მათ უარი ეთქვათ აღნიშნული უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარე 2439 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. აწ გარდაცვლილი შ----- გ----- (მოსარჩელე მ-----ს მამა, დ----- გ-----ს ბაბუა) N278 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ხარაგაულის რაიონის სოფელ გ-----, 1998 წლიდან ფლობდა 0.4010 ჰა მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, რომელიც სარჩელის აღძვრის მომენტისთვის წარმოადგენს მოსარჩელეთა თანასაკუთრებას და მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი N-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. 2013 წლის 31 დეკემბერს N----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად დარეგისტრირდნენ დ----- გ-----, მ-----ი გ-----, ნ----- გ----- და ს----- გ-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.3. 2014 წლის 3 იანვარს N----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრედ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა მ----- გ-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.4. 2018 წლის 18 მარტს N----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრედ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა დ----- გ-----, ხოლო 2018 წლის 4 აპრილიდან მითითებულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა მ----- და დ----- გ----- თანასაკუთრება;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.5. დადგენილია, რომ მოსარჩელები, მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ 2000 წლიდან არამართლზომიერად ფლობენ 2439.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც აშენებული აქვთ პირუტყვის სადგომი, ასევე,

გაშენებულია სხვადასხვა სახეობის ხეხილი და კენახი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ფოტოსურათები;
- ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის მერიის ხ---- ადმინისტრაციული ერთეულის რწმუნებულის 2018 წლის 05 დეკემბრის N368 ცნობა;
- მოწმეების - ხ----- ბ----- და ზ----- გ-----ს სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება.

3.6. 2018 წლის 27 ნოემბერს მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ ორგანოს და მოითხოვეს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხარაგაულის რაიონის სოფელ გ----- მდებარე 2439.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. განცხადება და მასალები მოსარჩელე დ.გ-----ს განცხადების საფუძველზე განსახილველად გადაეგზავნა ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიისადმი გადაგზავნილ მასალებში სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარდგენილ იქნა ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის მერიის ხ---- ადმინისტრაციული ერთეულის რწმუნებულის 2018 წლის 5 დეკემბრის N368 ცნობა, მოწმეების - ხ----- ბ----- და ზ----- გ-----ს სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება 2439.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის თაობაზე, ასევე, ფოტოსურათები;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 27 ნოემბრის N902018031107 განცხადება;
- მოსარჩელე დ.გ-----ს 2018 წლის 04 დეკემბრის განცხადება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვა კომისიისადმი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.7. ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადაგზავნილ მასალებთან დაკავშირებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის ფარგლებშიც განხორციელდა მიწის ადგილზე დათვალიერება (მიწის ადგილზე დათვალიერების ოქმი და მასალები მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.8. ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, 2019 წლის 21 თებერვლის N132 განკარგულებით, დ---- და მ---- გ----- უარი ეთქვათ ხარაგაულის რაიონის სოფელ გ-----, საკუთრებაში არსებული მიწის

ნაკვეთის მომიჯნავედ, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2439.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი მიღებული აქვთ უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით 29/03/2018 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- 2019 წლის 21 თებერვლის N132 განკარგულება.

3.9. საქართველოს ეროვნული არქივის 2019 წლის 12 ივნისის N33/66821 ცნობის შესაბამისად, ხარაგაულის რაიონის სოფელ გ----- 2001-2006 წლების საკომლო ჩანაწერში დ----- მ-----ის ძე გ----- - ხაზი აქვს გადასმული და მიწერილი აქვს, რომ გასულია ცალკე კომლად. თუმცა, ამავე საარქივო ცნობის შესაბამისად, 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში დ----- მ-----ის ძე გ----- ცალკე კომლად არ ირიცხება. დადგენილია, რომ დ----- გ----- ფაქტობრივად არასოდეს გასულა ცალკე კომლად, მას სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნია და ის ცხოვრობს მ----- გ----- ერთად, ერთ საცხოვრებელ სახლში. ისინი ეწევიან საერთო მეურნეობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- საქართველოს ეროვნული არქივის 2019 წლის 12 ივნისის N33/66821 ცნობა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების გაცნობისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურადიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხოლო 23-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის ”დ” ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი.

ვინაიდან, მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამის ნორმებთან, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

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 უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ა)

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – 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 მართლზომიერ მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; ასევე „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის 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 მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე 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 ამ კანონით დადგენილი წესით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონი, ასევე, არეგულირებს მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს, კერძოდ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურუდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურუდიული 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. აღნიშნული დადგენლების თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოადგენს: 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ; მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი; საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული. 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. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამის კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთვოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული/წარდგენილი სრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი, ან იგი ნივთს ფლობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე; 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 პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, - ბრძანებულება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიეთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონისმიერი პირობა

რეგლამენტირებულია საქართველოს კანონმდებლობით, ესენია: ა) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და ბ) ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდნენ მის უფლებას. ერთ-ერთი ამ პირობის არარსებობისას წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოირიცხება.

აღნიშნული პირობების კონკრეტული გამოვლინებაა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, რომლითაც აღძრული სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა სადავო აქტით. სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევის არსებობა-არარსებობის საკითხის დადგენის მნიშვნელობაზე. კერძოდ, კანონიერი უფლების ან ინტერესის არსებობა გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტით დაცულ უფლებებს და ინტერესებს, ანუ მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ უფლებასა თუ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ საკითხებს. ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა, მათ მიერ 2439.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, რისი უფლებაც მათ ჰქონდათ თანახმად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტისა, რომლითაც 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 მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

აღნიშნული ნორმა გამოხატავს თვითნებურად დაკავების ფაქტის რამდენიმე შემთხვევას, რომელთაგან ერთ-ერთი გარემოების არსებობა საკმარისია დაინტერესებული მხარის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილია, რომ მ----- და დ----- გ----- ფლობენ და სარგებლობენ მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ 2439 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და ამავე ნაკვეთზე განთავსებული აქვთ არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) პირუტყვის სადგომი, გაშენებულია ვენახი და სხვადასხვა სახის ხეხილი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის (თანასწორობის) პრინციპის 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობა საგამონაკლისოდ ადგენს მტკიცების ტვირთის განსხვავებულ სტანდარტს, რასაც ცხადყოფს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლითაც, 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. კანონმდებლის მიერ მითითებული შინაარსით დებულების რეგლამენტაცია განპირობებულია იმით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მინიჭებული აქვს მაღალი პასუხისმგებლობა სტანდარტის ვალდებულება, 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.

ამ კუთხით კი სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტში მოცემულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად.

დადგენილია, რომ ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართეს **მ----- და დ----- გ-----** „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე და წარადგინეს მათ ხელთ არსებული ყველა საჭირო დოკუმენტაცია, რომლითაც დასტურდება მათ მიერ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად მიტაცების ფაქტი და ასევე, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (პირუტყვის სადგომის) აშენების, კენახისა და ხეხილის გაშენების

ფაქტი, რაც საფუძველი იყო იმისა, რომ კომისიის მიერ მომხდარიყო აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების აღიარება. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხე ორგანო სადავოდ არ ხდის ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ მოსარჩელები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებიდან, სარჩელის განხილვის მომენტის ჩათვლით, ფლობენ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს და რომ ეს მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და აშენებულია პირუტყვის სადგომი, გაშენებულია ვენახი და ხეხილი. მოპასუხის პოზიციით, მოსარჩელე **დ----- გ-----** 2001-2006 წლებში აღარ წარმოადგენდა **მ----- გ----- ს** კომლის წევრს, ის გავიდა ცალკე კომლად, რაც ნიშნავს, რომ ის არ ფლობდა კომლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. **დ-----** 2014 წლის 10 იანვრიდან, 4 წლის ვადით უწყდება საკუთრების უფლება ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის სოფელ **გ-----** მდებარე უძრავ ქონებაზე, ხოლო 2018 წლიდან ორივე მოსარჩელის სახელზე ხორციელდება კვლავ უძრავი ქონების რეგისტრაცია. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელები მონაცვლეობით კარგავდნენ საკუთრების უფლებას **N-----** საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე, მათ უარი ეთქვათ აღნიშნული უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარე 2439 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნულს, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამგვარად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე - არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის. ის გარემოება, რომ მოსარჩელები უწყვეტად არ ფიქსირდებოდნენ სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ამონაწერებში და საკომლო წიგნის ჩანაწერებში არ ნიშნავს იმას, რომ ისინი არ ფლობდნენ აწ უკვე მათ საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას უწყვეტად 2007 წლამდე. იმ პირობებში როდესაც მხარეთა ახსნა განმარტებებით დადგენილი და დადასტურებულია რომ მათ სხვა ქონება არ გააჩნიათ და წლების განმავლობაში, როგორც კომლის წევრები, ფლობენ და სარგებლობენ სადავო უძრავი ქონების მომიჯნავედ არსებულ უძრავ ქონებას, ხოლო ამის საპირისპირო რაიმე სახის მტკიცებულება ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარმოუდგენია. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის #ბს-981(კ-18) განჩინებაზე, სადაც სასამართლო მიუთითებს შემდეგს: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის დანაწესი საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აკეთებს სავალდებულო დათქმას, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს. კანონის ნორმის ამ დათქმით მთავარი აქცენტი მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობისკენ არის მიმართული, რომ დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად დაკავებული უნდა იყოს სარგებლობის რომელიმე ფორმით და სწორედ ამ ფაქტობრივი გარემოების საფუძველზე ჩნდება უფლება, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისა. უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთის მიმართ დაინტერესებულ პირს კანონის ამოქმედებამდე გააჩნია თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, კანონის მითითებული ნორმა ამ ნიშნით არ განსაზღვრავს დაინტერესებული პირის მიმართ თვითნებური დამკავებლის სტატუსს, აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.“

გარდა ამისა საყურადღებოა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა არა მარტო N----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონების მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთს, რაც მიწის საკუთრებად აღიარების ერთ-ერთი საფუძველია, არამედ, ასევე, წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) პირუტყვის სადგომი რაც ასევე საფუძველი იყო იმისა, რომ კომისიის მიერ მომხდარიყო მიწის საკუთრების აღიარება. აღნიშნული დასტურდება თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფოტოილუსტრაციით, რომლის გამოკვლევის საფუძველზე, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არასაცხოვრებელი შენობის (პირუტყვის სადგომის) არსებობის, ასევე, ხეხილისა და ვენახის გაშენების ფაქტს, რაც მოპასუხე ორგანოს წარმომადგენლების მიერ რაიმე სახის მტკიცებულებით უარყოფილი არ ყოფილა. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძველიანია, ხოლო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 თებერვლის N132 განკარგულება უკანონო და დაუსაბუთებელი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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 ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 თებერვლის №132 განკარგულება მიღებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილების მოთხოვნების დარღვევით.

6.4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიის გასაჩივრებული აქტით მოსარჩელეს საქმის გარემოებათა არასწორად შეფასების შედეგად და კანონის არასწორი გამოყენებით ეთქვა რა უარი მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი შესაბამისი გადაწყვეტილება და მოპასუხეს უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი აქტი ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----
--- მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 2439 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე **მ----- გ-----სა და დ----- გ-----ს** საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. დადგენილია, რომ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 100 ლარი. სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-ე, 39-ე და 53-ე მუხლებისა, აგრეთვე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა, მოპასუხე ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსარჩელების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება;

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე-23-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

- 1) მ----- გ-----სა და დ----- გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
- 2) ბათილად იქნეს ცნობილი ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 თებერვლის №132 განკარგულება მ----- გ-----სათვის (3.5-----) და დ----- გ-----სათვის (3.5-----) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
- 3) ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 2439 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მ----- გ-----სა და დ----- გ-----ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ;
- 4) ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მ----- გ-----სა (3.5-----) და დ----- გ-----ს (3.5-----) სასარგებლოდ დაეკისროს საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება;
- 5) გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარების დღიდან, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. ზესტაფონი, წერეთლის ქუჩა N7).

მოსამართლე

ზურაბ

ბალავაძე