



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

06.09.2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - მ-----
სხდომის მდივანი - ნ-----**

მოსარჩელე - მა-----

წარმომადგენელი - გუ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----ე

მოპასუხე - წ-----

არსებული

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----ა

წარმომადგენელი - მ-----ე

მესამე პირი - თ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----ე

მესამე პირი - ს-----ია

წარმომადგენელი - შ-----ე

დავის საგანი - აქტის ბათილად ცნობა. ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი წ-----
არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----ის
2018 წლის 29 იანვრის №-- გ-----ა, რომლითაც მოსარჩელე მა-----ს უარი
ეთქვა წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში მდებარე თვითნებურად
დაკავებულ 6254 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, მასზე
განთავსებული შენობა-ნაგებობებით საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

1.2. დაევალოს წ-----ს მუნიციპალიტეტის აღმსრულებელ ორგანოსთან
არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----ას,

სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, გამოსცეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოსარჩელე მა-----სათვის წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 6254 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობებით საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

დავის არსი:

მოსარჩელე მა----- ფლობს და სარგებლობს არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთით და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, მდებარე წ-----, სოფელი ქვიტირი (ფართი 6254 კვ.მ.). აღნიშნულს ადასტურებს 2017 წლის 23 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

2017 წლის ივლისში მა-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, განცხადებას თან დაურთო პირადობის მოწმობის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული კერსია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა მა-----ს განცხადება თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად გადაუგზავნა წ----- არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----ას, რომელმაც 2018 წლის 29 იანვარს მიიღო გ-----ა, რომელითაც მა-----ს უარი ეთქვა წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 6254 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე წ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთზე ს-----ის წარმომადგენელმა - მ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ „ფიზიკურ და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწაა - 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 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.

კომისია მიიჩნევს, იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია, დაადასტუროს, რომ მართალია სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ მფლობელობას. წარმოდგენილი მასალებით, დაინტერესებული პირი ითხოვს თვითნებურად დაკავებულ 6254 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებით საკუთრების უფლების აღიარებას.

„ფიზიკურ და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და ამ მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

თ-----ე და წარმომადგენელი თ-----ე დაეთანხმნენ სასარჩელო მოთხოვნას ვინაიდან ფაქტობრივად მა----- და თ-----ე 1990 წლიდან დღემდე თანაბარწილად ფლობენ წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 6254 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც განლაგებულია ბლოკის დამამზადებელი საამქრო, შენობა - ნაგებობები და სხვა უძრავი ქონება.

2.3. მესამე პირის პოზიცია: ს-----ის წარმომადგენელმა შ-----ემ მიუთითა ს-----ის 2019 წლის 02 სექტემბრის წერილზე და განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ ნაკვეთზე გადის ს-----ის ბაღანზე რიცხული კომუნიკაციები, თუმცა ს-----ია არ არის წინააღმდეგი აღნიშნულ მიწაზე განხორციელდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ შემთხვევაში თუ წყალმომარაგება-წყალანირების ქსელების გამართული და შეუფერხებელი ექსპლუატაციისათვის დაცული იქნება

სანიტარული დაცვის ზოლი, სერვიტუტის უფლებით ქსელების ექსპლუატაციის ვადით, წყალმომარაგებისა და წყალარინების მილის კედლებიდან ორივე მხარეს 5-5 მეტრი დაშორებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.2. ს-----ის 2019 წლის 02 სექტემბრის N11611/1 წერილით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ ნაკვეთზე გადის ს-----ის ბალანზე რიცხული კომუნიკაციები. ს-----ია არ არის წინააღმდეგი აღნიშნულ მიწაზე განხორციელდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ შემთხვევაში თუ წყალმომარაგება-წყალანირების ქსელების გამართული და შეუფერხებელი ექსპლუატაციისათვის დაცული იქნება სანიტარული დაცვის ზოლი, სერვიტუტის უფლებით ქსელების ექსპლუატაციის ვადით, წყალმომარაგებისა და წყალარინების მილის კედლებიდან ორივე მხარეს 5-5 მეტრი დაშორებით.

მტკიცებულება: ს-----ის 2019 წლის 02 სექტემბრის N11611/1 წერილი.

3.1.2. დადგენილია, რომ 2017 წლის 24 აგვისტოს გრიგოლ ნიქაბაძემ და ფრიდონ ჩოგოვაძემ ნოტარიუსთან განცხადებით დაადასტურეს, რომ მა----- და თ-----ე 1990 წლიდან დღემდე თანაბარწილად ფლობენ წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 6254 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს.

მტკიცებულება: 2017 წლის 24 აგვისტოს ნოტარიული თანხმობა. (ტ.1.ს/ფ.23-24)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილია, რომ 2017 წლის 8 აგვისტოს წ----- არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----აში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან შევიდა შუამდგომლობა მა-----ს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

მტკიცებულება: განცხადების მიღების ბარათი; გ-----ა; (ტ.1.ს/ფ. 28-30; 44);

3.2.2. დადგენილია, რომ 2018 წლის 29 იანვარს წ----- არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----აში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან შესულ

შუამდგომლობაზე მა-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

მტკიცებულება: გ-----ა N 15 (ტ.1.ს/ფ. 28-30).

3.2.3. მოცემულ შემთხვევაში სადავოა გარემოება, წ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთზე ს-----ის მიერ 2018 წლის 29 იანვარს N 15 გასაჩივრებული გ-----ის მიღებისას, მოხდა თუ არა სრულყოფილად იმის გამოკვლევა, რაც გასაჩივრებული გ-----ის მიღებას დაედო საფუძვლად, აღნიშნული კი სამართლებრივი მსჯელობისა და შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. საქმეში არსებული მასალებისა და მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მა-----ს სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ:

5.1. საქართველოს კონსტიტუცია. „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული 29.01.2018 წლის N 15 - წ----- არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----ის გ-----ა, რომლითაც მა-----ს უარი ეთქვა წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში თვითნებურად დაკავებული 6254.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონთან შესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში. ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

6.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლობიერ 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 ი-----

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლობიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე

მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული ნორმატიული აქტის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----

-----ა, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----

----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით.

„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 შექმნებით 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 ს-----ას (შემდგომ-კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ წ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობაში 2017 წლის 8 აგვისტოს წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა მა-----ს მიმართ, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის წ-----ს არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების კომისიაში განსახილველად.

საქმის მასალების თანახმად, დადგენილია, რომ აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება წ-----ს **მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----**

----- ნაკვეთზე ს-----

-----აში. კომისიამ მოპოვებული მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----

----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული

„ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“-ით დადგენილ
სტანდარტებს და წ----- არსებულ
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----ის 29.01.2018
წლის N 15 - წ----- არსებულ
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----ის გ-----ა,
რომლითაც მა-----ს უარი ეთქვა წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ
ქვიტირში თვითნებურად დაკავებული 6254.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების
უფლების აღიარებაზე.

6.3. სასამართლო სრულად იზიარებს მოპასუხის პოზიციას და აღნიშნავს,

რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“
საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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 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 დათვის 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 მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 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.

თავის მხრივ, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლი „ე“ ქვეპუნქტის (ასეთივე პირობას ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი) 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო

უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 29.01.2018 წლის N 15- წ-----
----- არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----
-----ის გ-----ა, რომლითაც მა-----ს უარი ეთქვა წ-----ს
მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში თვითნებურად დაკავებული 6254.00 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, გამოცემულია საქმის
გარემოებების არასრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად, რადგან დადგენილია,
რომ წ----- არსებულ თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე ს-----ამ 29.01.2018 წლის N 15 გ-----
-----ის მიღებისას სრულად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და
დაეყრდნო კანონის ზედაპირულ განმარტებას იმის შესახებ, რომ მა----- არ
ფლობს საკუთრება უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს. კერძოდ, უდავოდ
დადგენილი ფაქტია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე
განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, ხოლო გასაჩივრებულ გ-----აში
ნამსჯელი არ არის მათ შესახებ, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი
ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის დანაწესს, კერძოდ:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის
გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი
პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია
ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის
მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა
შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის
თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი
გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის
გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. როგორც აღინიშნა
აღნიშნული ფაქტი (მიწის ნაკვეთზე შენობის წარმომავლობა) საერთოდ არ არის
გამოკვლეული და შეფასებული.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის
დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე მა-----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 ი----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად წ-----ს რაიონის სოფელ ქვიტირიში მდებარე თვითნებურად დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6254.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით, რამეთუ ამ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის.

წ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს-----ამ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში მიუთითა, რომ „თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. შესაბამისად დაუშვებელია საკუთრების უფლების აღიარებას დაექვემდებაროს მიწის ის ნაკვეთი, რომელიც აუთვისებელია“.

6.4. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. კერძოდ:

წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა -ნაგებობები. მოსარჩელის და მესამე პირის, თამაზი გოგისვანიძის წარმომადგენელის განმარტებით, ობიექტი ფუნქციონირებდა და აწარმოებდა სხვადასხვა სამშენებლო პროდუქციას, ჰყავთ დარაჯი და უხდიან გასამრჯელოს, თუმცა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე ვერ იღებენ ინვესტიციას, რაც ობიექტის განადგურებას იწვევს. ამ მიზნით საქმის მწარმოებელმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საჭიროების შემთხვევაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან უნდა გამოითხოვოს შესაბამისი ინფორმაცია. ასევე უნდა დაიკითხოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები. აუცილებლობისას უნდა მოხდეს აზომვა და გამოყენებული იქნეს სპეციალისტის დასკვნები. აღსანიშნავია, რომ

სასამართლო დაეხმარა ადმინისტრაციულ ორგანოს მნიშვნელოვანი მტკიცებულების მოპოვებაში და მისთვის საკითხის დამატებითი კვლევისას, უკვე ცნობილია ს-----ის პოზიცია საკუთრება უფლება ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.

სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციულ უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო, სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

სასამართლო აღნიშნავს რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას გარემოებები და ფაქტები არ იქნა შესწავლილი სათანადო წესით. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებებით, გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრას გადაწყვეტილების იურიდიული შედეგს. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება.

მითითებული გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად და საფუძვლიანად უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, მოიძიოს ყველა არსებითი ხასიათის მტკიცებულება, დაკითხოს მოწმეები, რადგან „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სწორედ კომისია წარმოადგენს გადაწყვეტილების მიმღებ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ფორმალურად საკითხისადმი მიდგომა დაუშვებელია, რადგან საფრთხის ქვეშ დგება კანონით დაცული სიკეთე.

როგორც აღინიშნა, სასამართლო დაეხმარა ადმინისტრაციულ ორგანოს მნიშვნელოვანი მტკიცებულების მოპოვებაში (იხ.ს-----ის წერილი).

მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტთან დაკავშირებით სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონის დანაწესი, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელობას ანიჭებს ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტს, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების

გათვალისწინებით.

ს-----ამ შეფასების გარეშე დატოვა მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას წარდგენილი მა-----ს მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც დასტურდება რომ მა----- ფლობს 6254 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით. ადმინისტრაციული წარმოებისას არ მოიწვია და საქმეში არ ჩართო დაინტერესებულ პირად თამაზ გოგისვანიძე, მოწმის სახით არ დაკითხა მოსარჩელის მეზობლები გრიგოლ ნიქაბაძე და ფრიდონი ჩოგოვაძე, რომლებიც ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით ადასტურებენ, რომ მოსარჩელე 1990 წლიდან ფლობს და სარგებლობს არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთით, მდებარე წ-----, სოფელი ქვიტირი (ფართი 6254 კვ.მ.). მოპასუხის წარმომადგენლის მითითება იმის შესახებ, რომ თ-----ეს უარი ეთქვა იმავე მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე, საფუძვლად ვერ დაედება წინამდებარე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, რადგან, როგორც აღინიშნა, მა-----ს მიმართ ადმინისტრაციული წარმოებისას, თ----- მიწვეული არ ყოფილა, როგორც დაინტერესებული პირი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე უნდა იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. მფლობელობა კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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 მიზნებისათვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის. როგორც აღინიშნა, **წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნაკვეთი შემოღობილია, მასზე განთავსებულია ფუნქციური დანიშნულების უძრავი ნივთები, გამოკვლეული არ არის მა-----ს დამოკიდებულება მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მიმართ, არ გამოკვლეულა ვის მიერ მოხდა შენობების აგება და რა მიზნით.**

სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით (მე-4¹ მუხლი) და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთებზე

საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი) ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელსაც წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო). მითითებული ნორმატიული აქტებით ცალსახად არის გამიჯნული ადმინისტრაციული ორგანოების - აღიარების კომისიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენცია მართლზომიერი და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში, აღიარების კომისიამ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ მოუხდენია მტკიცებულებების უტყუარობის კვლევა-დადგენა. **გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეფუძნება საკანონმდებლო ნორმების ზედაპირულ განმარტებას, რაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა.** შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებულ გ-----ში მითითებული მოტივაციით, უარის თქმა ვერ იქნება მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს - აღიარების კომისიის მიერ, მის უფლებამოსილებასა და კომპეტენციის ფარგლებში განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების დასტურად, რამეთუ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში არ არის მითითებული და ვერც საქმის განხილვის ეტაპზე იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების პროცესში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საკანონმდებლო აქტებით მის კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო აქტში არ ყოფილა მსჯელობა ზემოაღნიშნულ ფაქტებთან დაკავშირებით. ამდენად, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეზე შეკრებილი ყველა მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მხარეს საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გაუანალიზებია, რასაც მას ავალდებულებს, როგორც სპეციალური კანონი - „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და საქართველოს მთავრობის N376 დადგენილება, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო 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.

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 2018 წლის 29 იანვრის N 15 გ-----ა წ-----ს მუნიციპალიტეტის ქვიტირში მდებარე 6254 კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლო აქვე დამატებით აღნიშნავს და მიუთითებს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო, სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციულმა ორგანომ პასუხისმგებლობის უმაღლესი ხარისხით

უნდა მოახდინოს მის დისკრეციას მიკუთვნებული საკითხების განხილვა-გადაწყვეტა, რაც სამოქალაქო წესრიგის დაცვის აუცილებელი პირობა და გარანტია.

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 ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----

ნაკვეთებზე ს-----ა ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მასალების შემოწმებისას 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.

სასამართლო განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლების მხრიდან ასევე, არ ყოფილა მითითებული რაიმე დამაჯერებელი არგუმენტი, რომელსაც დაეყრდნო კომისია გადაწყვეტილების გამოტანისას. მხოლოდ იმ საკითხზე მითითება, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდება სარგებლობა, ავტომატურად არ გამოირიცხავს იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებული იყო ემსჯელა განმცხადებელის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების შესაძლებლობაზე, (მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობები) ან თვითნებურად დაკავების შესაძლებლობის გამომრიცხავ გარემოებებზე, შესაბამისი მტკიცებულებებზე მითითებით. ამდენად, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში მითითებული მოტივაცია განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, არ ათავისუფლებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მის

უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევისა და სხვა მტკიცებულებების შესწავლის აუცილებლობისგან და ვალდებულებისგან.

მტკიცებულებათა არასაკმარისობისა (საკმარისობის) თუ სხვა საფუძვლით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა კანონიერია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიმართა კანონით განსაზღვრულ ყველა ღონისძიებას დამატებითი მტკიცებულებების შეგროვებისათვის და საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შესაძლებლობას.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი წ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----

----- ნაკვეთზე ს-----
-----ის **29.01.2018 წლის N15 გ-----**, წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში მდებარე, მა-----ს მიერ თვითნებურად დაკავებული - 6254 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში და წ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----
----- ნაკვეთზე ს-----

-----ას უნდა დაევალოს **კანონით დადგენილ ვადაში**, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მა-----ს მიმართ, წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში მდებარე თვითნებურად დაკავებული 6254 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს

მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

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, სარჩელი დაკმაყოფილდა. ამდენად, მოპასუხეს-წ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთზე ს-----ას, მოსარჩელე მა-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

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. დაკმაყოფილდეს მა-----ს სარჩელი.
2. სადავო საკითხის გადაწყვეტად, ბათილად იქნეს ცნობილი წ----- არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ს-----ის 2018 წლის 29 იანვრის №-- გ-----ა, წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში, მა-----ს მიერ, თვითნებურად დაკავებულ 6254 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.
3. დაევალოს წ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ფიზიკური და კერძო სამართლის ი----- ნაკვეთზე ს-----ას, **კანონით დადგენილ ვადაში**, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და

შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, №-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვიტირში, მა-----ს მიერ, თვითნებურად დაკავებულ 6254 კვ. მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოთხოვნასთან დაკავშირებით;

4. მოპასუხე - №-----ს მუნიციპალიტეტის მერიას, მოსარჩელე მა-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

5. 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, კუპრაძის ქუჩა №11) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

მ-----