



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2019 წელი
ბათუმი

ქ.

**ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე**

მოსარჩელე – ზურაბ ზაქარაძე

წარმომადგენელი -ლელა ქავთარაძე

მოპასუხე – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი -მარიამ ხარაბაძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ზურაბ ზაქარაძემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილებისა და 2018 წლის 2 აპრილის №196 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხის მიერ ახალი აქტის გამოცემა, მიწის ნაკვეთებზე ზურაბ ზაქარაძის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნას მოსარჩელე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

ზურაბ ზაქარაძე ოჯახით ცხოვრობს ხელვაჩაურში (ქ. ბათუმი, დიდაჭარის ქ. №9), 2004 წლიდან. ოჯახი ჯერ კიდევ 2000 წლიდან არენდის (იჯარის) ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობდა ამ მისამართზე მდებარე 4400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და დღემდე სარგებლობს მისით, იხდიდა მიწის ნაკვეთის გადასახადს, ყოველ 1 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, 110 ლარს. გააჩნია აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ქვითრების სახით, რომ იხდიდა არენდის საფასურს.

2007 წლისათვის, როდესაც ამოქმედდა ახალი კანონი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, სადაც დააწერინეს განცხადება, მხოლოდ 2 902 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, თვითნებური დაკავების საფუძვლით, რადგანაც თითქოსდა, ვერ აღმოაჩინეს იჯარის დოკუმენტი.

კომისიამ სარგებლობაში არსებული მიწის მხოლოდ ნაწილზე, 2097.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გასცა ზურაბ ზაქარაძეს საკუთრების უფლების მოწმობა და შემდეგში ზურაბ ზაქარაძემ ეს ნაკვეთი თავის შვილს, იოსებ ზაქარაძეს აჩუქა, თუმცა დღემდე მის სარგებლობაშია გაუფორმებლად დარჩენილი, 805. კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, სადაც ჩადგმული აქვს ვაგონის ტიპის საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, რომელშიც მეუღლესთან ერთად ცხოვრობდა და ამუშავებდა მიწის ნაკვეთს.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მის სარგებლობაში არსებული ეს 805. კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ემიჯნება გაფორმებულ, 2097.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს. მასზე საკუთრების უფლების გაფორმება იმიტომაც ვერ მოახერხა, რომ თავის ძმას ჰქონდა უსაფუძვლო დავა, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი ძმას თავისი ნაკვეთის ნახაზის საზღვრებში ჰქონდა შეყვანილი, რაც საჯარო რეესტრში გადაფარვას აჩვენებდა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც განკარგული არ არის სახელმწიფოს მიერ (არ არის საჯარო რეესტრით სახელმწიფოს საკუთრება) შეიძლება გაიცეს საკუთრებად ფიზიკურ პირებზე. კონკრეტულ შემთხვევაში შესაძლებელია სადავო მიწა საკუთრებაში გადაეცეს მის რეალურ მფლობელს და მოსარგებლეს, ზურაბ ზაქარაძეს, მაგრამ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საქმე გადაწყვეტილებისა და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ №196 განკარგულების საფუძველზე, მას უკანონოდ ეთქვა უარი.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ამ აქტების გამოცემის დროს არ იქნა სრულყოფილად შესწავლილი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პირდაპირ საფუძველს წარმოადგენს და დარღვეულია სამართლებრივი მოთხოვნებიც, რაც დადგენილია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 თავით გათვალისწინებული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესებით.

ეს გარემოებები მოსარჩელე მხარის მოსაზრებით ქმნის საფუძველს, სადავო აქტების გაუქმებისათვის.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1 მოპასუხე მხარემ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ სცნო, შემდეგი საფუძვლით:

კომისიამ 2018 წლის 23 მარტს განიხილა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ზურაბ ზაქარაძის განცხადება, ქ. ბათუმში, დიდაჭარის ქ. №19-ის მიმდებარედ არსებულ 805.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. აღნიშნულ

განცხადებაზე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს, ადგილზე დათვალიერების აქტით დადგინდა, რომ ზურაბ ზაქარაძის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოიშვა 2017 წლიდან, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

კომისიამ ფაქტობრივი გარემოებების და სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად ჩათვალა, რომ ზურაბ ზაქარაძის განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ხოლო იოსებ ზაქარაძის საკუთრების უფლება მომიჯნავე 2097,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოიშვა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების (2007 წლის 15 სექტემბერი) შემდგომ. ამასთან, მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). ამდენად, ზურაბ ზაქარაძე და იოსებ ზაქარაძე კერ ჩაითვლებიან, საკუთრების უფლების აღიარებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის 2007 წლის 27 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, ხელვაჩაურის რაიონის ს. ერგეში მდებარე 2500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 22.06.06.173. აღრიცხულია ზურაბ ზაქარაძის საკუთრების უფლება, რომლის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2007 წლის 14 დეკემბრის №0338 საკუთრების უფლების მოწმობა.

საჯარო რეესტრის 2017 წლის 24 ივლისის ამონაწერის თანახმად, ქ. ბათუმში, დიდაჭარის ქ. №19-ში მდებარე 2097 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 05.35.24.606. რეგისტრირებულია, ოსმან ზაქარაძის საკუთრების უფლება, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია, 2017 წლის 4 მაისის ჩუქების ხელშეკრულება.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2007 წლის 27 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- 2017 წლის 24 ივლისის საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. 2018 წლის 7 თებერვალს მოსარჩელე ზურაბ ზაქარაძემ განცხადებით მიმართა ქ.

ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება, ქ. ბათუმში, დიდაჭარის ქ. №19-ის მიმდებარედ არსებულ 805.0 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მისი თვითნებური დაკავების საფუძვლით.

კომისიამ 2018 წლის 23 მარტს განიხილა ზურაბ ზაქარაძის განცხადება, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და ჩათვალა, რომ განცხადება არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობდა განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ხოლო იოსებ ზაქარაძის საკუთრების უფლება, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, 2097,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე წარმოიშვა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების (2007 წლის 15 სექტემბერი) შემდგომ, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რის გამოც ზურაბ ზაქარაძე და იოსებ ზაქარაძე ვერ ჩაითვლებიან, საკუთრების უფლების აღიარებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილება;
- საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ კომისიის 2018 წლის 2 აპრილის №196 განკარგულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სრულყოფილად გამოიკვლია და შეაფასა საკითხი, საკუთრების უფლებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის და მისი სახეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელოვანი ის სხვა გარემოებები, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით არის დადგენილი, დაინტერესებული პირის მოთხოვნის განხილვისას.

კერძოდ, სასამართლო ვერ მიიჩნევს დადასტურებულად სადავო ადმინისტრაციულ აქტებში გაკეთებულ დასკვნას, რომ ზურაბ ზაქარაძის მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული რაიმე სახის შენობა-ნაგებობა, საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რამდენადაც სასამართლოს დავალებით გამოთხოვილი დამატებითი მტკიცებულებების, კერძოდ,

ფოტოსურათებისა და მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის მიერ ადგილზე გასვლითა და დათვალიერების საფუძველზე ერთმნიშვნელოვნად დადგინდა და მოპასუხემაც დაადასტურა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ვაგონის ტიპის შენობა, რასაც მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ზურაბ ზაქარაძე 2007 წლამდე პერიოდიდან, დღემდე, საცხოვრებელი დანიშნულებით იყენებს. ამდენად, ქ. ბათუმში, დიდაჭარის ქ. №19-ის მიმდებარედ არსებულ 805.0 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობის არსებობა, დადგენილ ფაქტად უნდა ჩაითვალოს.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილება;
- კომისიის 2018 წლის 2 აპრილის №196 განკარგულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს ზურაბ ზაქარაძის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველები.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ დავის საგანი, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილება და 2018 წლის 2 აპრილის №196 განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, შესაბამისად, მათი კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით, რისთვისაც საკმარისი არ არის მათი ფორმალური კანონშესაბამისობა, არამედ გასაჩივრებული აქტების კანონიერება უნდა განისაზღვროს მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისითაც, უნდა შეფასდეს, არსებობდა თუ არა კანონისმიერი საფუძველი, მიწის ნაკვეთზე ზურაბ ზაქარაძის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე უარის თქმისათვის, ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებული კონკრეტული საფუძველით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

6.2. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“.

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-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით

განსაზღვრული წესით.

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

6.3. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოქმედი რედაქციით განსაზღვრული რეგულაციის შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად მართლზომიერად ფლობდა, ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული;

გ) თვითნებურად დაკავებული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული მიწა, როგორც – ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ 2018 წლის 7 თებერვალს მოსარჩელე ზურაბ ზაქარაძემ განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება, ქ. ბათუმში, დიდაჭარის ქ.

№19-ის მიმდებარედ არსებულ 805.0 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მისი თვითნებური დაკავების საფუძვლით.

კომისიამ 2018 წლის 23 მარტს განიხილა ზურაბ ზაქარაძის განცხადება და საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ კომისიის 2018 წლის 2 აპრილის №196 განკარგულებით ჩატვალა, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირობებს, კერძოდ, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობდა განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ხოლო ზურაბ ზაქარაძის შვილის, იოსებ ზაქარაძის საკუთრების უფლება, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, 2097,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე წარმოიშვა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების (2007 წლის 15 სექტემბერი) შემდგომ, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რის გამოც ზურაბ ზაქარაძე და იოსებ ზაქარაძე ვერ ჩაითვლებიან, საკუთრების უფლების აღიარებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

6.5. სასამართლო აღნიშნავს, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის ძირითადი მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაენალიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობა, რაც დაკავშირებული იყო ზურაბ ზაქარაძის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან.

კერძოდ, ისეთი გადაწყვეტილების მისაღებად, რაც სადავო აქტშია გადმოცემული, კომისიას სრულად უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მიწის ნაკვეთზე ზურაბ ზაქარაძის საკუთრების აღიარების უფლების გამომრიცხავი გარემოებები, როგორიცაა აღიარების კანონისმიერი შეუსაბამობა, არსებულ მოცემულობებთან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული მიწა, როგორც – ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნორმის 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, აღიარების შესახებ მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა აუცილებელ პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულად ჩაითვლება ისეთი მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს დაკავებული და ამასთან, 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 და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთების მომიჯნავეობის საკითხს, ზურაბ ზაქარაძის შემთხვევაში, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის შვილის, იოსებ ზაქარაძის საკუთრებაში არსებული, 2097 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 05.35.24.606.) მომიჯნავედ, რომელზეც იოსებ ზაქარაძის საკუთრების უფლება წარმოიშვა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ (2007 წლის 15 სექტემბერი), 2017 წლიდან, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ამავე მიწის ნაკვეთზე მანამდე საკუთრების უფლება ზურაბ ზაქარაძემ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით 2007 წლის დეკემბრიდან მიიღო.

კომისიის მიერ ამ გარემოებიდან გაკეთებული დასკვნით, ზურაბ ზაქარაძე თვითნებურად დაკავებულად მიჩნეული არ იქნა, არა იმ მიზეზით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული პირობა მომიჯნავეობის შესახებ არ არსებობს, ანუ ზურაბ ზაქარაძეს არ გააჩნია საკუთრებაში (ან, მართლზომიერ მფლობელობაში) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი, არამედ კანონის ნორმით გათვალისწინებული ამ პირობის არარსებობა დაკავშირებულია სხვა გარემოებასთან, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მის დღევანდელ მესაკუთრეს, იოსებ ზაქარაძეს მოპოვებული აქვს არა 2007 წლამდე, არამედ 2017 წელს. მოპასუხე მხარე ვერ ხსნის, ამ დასკვნის შინაარსს, იმ მხრივ, თუ იოსებ ზაქარაძეს 2007 წლამდე ექნებოდა მოპოვებული საკუთრების უფლება 2097 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ეს რა გავლენას მოახდენდა ზურაბ ზაქარაძის მოთხოვნაზე, თვითნებური დაკავების საფუძველით, მომიჯნავე 805.0 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ აღიარების შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის დათქმა, მიწის ნაკვეთების მომიჯნავეობის შესახებ გულისხმობს ისეთ მოცემულობას, როდესაც თვითონ დაინტერესებულ პირს, რომელმაც მოითხოვა თავის სარგებლობაში არსებულ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე

საკუთრების უფლების აღიარება, საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნია ამ ნაკვეთის მომიჯნავე, სხვა მიწის ნაკვეთი.

კანონის მიზანს ამ შემთხვევაში წარმოადგენს ის, რომ თუ პირს მართლზომიერ მფლობელობაში ან საკუთრებაში გააჩნია ძირითადი მიწის ნაკვეთი, ხოლო მის გაგრძელებაზე, ან ნაკვეთის დანამატზე მიუხედავად მისი ფაქტობრივი სარგებლობისა, ვერ მოიპოვა საკუთრების უფლება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ ის იღებს კანონისმიერ შესაძლებლობას, მიწის რეფორმის სახით სახელმწიფოსაგან მიიღოს და მომიჯნავე ნაკვეთზე გავრცელდეს, მისი საკუთრების უფლება. ასეთ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მოსარგებლეები ოჯახის სხვა წევრებიც არიან, ეს წესი მათზეც გავრცელდება.

კანონით განსაზღვრული მითითებული წესის შესაბამისად, გადამწყვეტი ვერ იქნება აგრეთვე ის გარემოება, დაინტერესებული პირი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე როდის გახდა, არამედ საკითხის გადასაწყვეტად მთავარია, საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების დრო, თუ როდიდან იწყება იგი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, თუ მის შემდეგ და გრძელდება თუ არა, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნამდე.

6.6. რაც შეეხება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით დათქმულ მეორე პირობას, თვითნებური დაკავების საფუძვლით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული სადავო აქტებში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოხატული პოზიცია და მტკიცება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სრულყოფილად გამოიკვლია და შეაფასა ეს საკითხი, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის და მისი სახეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელოვანი ის სხვა გარემოებები, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით არის დადგენილი, დაინტერესებული პირის მოთხოვნის განხილვისას.

კერძოდ, სადავო ადმინისტრაციულ აქტში გაკეთებული დასკვნა, რომ ზურაბ ზაქარაძის მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული რაიმე შენობა-ნაგებობა, საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), სასამართლოს მიერ დაუსაბუთებლად იქნა მიჩნეული.

სასამართლოს მიერ დადასტურდა სადავო აქტებში მითითებულის საწინააღმდეგო ფაქტობრივი გარემოება, რომ ზურაბ ზაქარაძის მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად არის განთავსებული ვაგონის ტიპის ნაგებობა, რასაც მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ზურაბ ზაქარაძე 2007 წლამდე პერიოდიდან, დღემდე, საცხოვრებელი დანიშნულებით იყენებს.

შესაბამისად, კომისიას არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთზე განთავსების დრო, არ შეუფასებია ამ ვაგონის ტიპის შენობის დანიშნულება და სახე იმ პარამეტრებით, რაც მოცემულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ვ) და ზ) პუნქტებში, რომლის თანახმად:

ვ) შენობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა;

ზ) დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

ასეთი ფაქტობრივი მოცემულობის პირობებში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილი გამოკვლევის, შესწავლის და ანალიზის საფუძველზე უნდა ყოფილიყო გაკეთებული შეფასება, თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის სახეობის, კონსტრუქციის და სახვა ელემენტების თაობაზე, რის შესაბამისადაც შესაძლებელი იქნებოდა დასკვნის გაკეთება იმის თაობაზე, ზურაბ ზაქარაძის მოთხოვნა ამ მხრივ აკმაყოფილებდა თუ არა, კანონის ნორმით დადგენილ კრიტერიუმებს.

6.7. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, 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. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას.

თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას.

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილება და 2018

წლის 2 აპრილის №196 განკარგულება ამ მხრივ მოკლებულია დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარება ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც არ ყოფილა სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და შესაბამისად, სამართლებრივად შეფასებული, მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე.

სასამართლო ერთმნიშვნელოვნად აღნიშნავს, რომ კომისიას დასახელებული გარემოების კონკრეტული, ფაქტობრივი და სწორი სამართლებრივი ანალიზი უნდა მოეხდინა და ისე უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. მოპასუხემ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ კანონშესაბამისად არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, სწორედ ეს გარემოება გახდა აღიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთი საფუძველი.

6.8. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება.

ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებანი, მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება, გამოითხოვოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტის დასკვნები.

სასამართლო აღნიშნავს, 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.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული, თუ რატომ მიიჩნია კომისიამ, რომ ზურაბ ზაქარაძის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მას ევალებოდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

6.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის 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 მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილება და 2018 წლის 2 აპრილის №196 განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლო ამასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს.

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შეასაძლებლობის, 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 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

6.10. 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 მიზანშეწონილად თვლის, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილება და 2018 წლის 2 აპრილის

№196 განკარგულება და მოპასუხე მხარეს, საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას უნდა დაევალოს ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ზურაბ ზაქარაძის მოთხოვნაზე, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

6.11. სასამართლო დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებით მნიშვნელობას ანიჭებს საქმეზე ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას და მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ზურაბ ზაქარაძის განცხადების თავიდან განხილვის დროს გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ ზუსტად უნდა განისაზღვროს და დადგინდეს, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის საკითხთან ერთად, მომიჯნავეობის საკითხი და მასზე განთავსებული შენობის კონსტრუქციის სახეობისა და დანიშნულების შესახებ გარემოებები, რომლის თაობაზე მიღებული დასკვნა უნდა ემყარებოდეს სრულყოფილ და სპეციალურ გამოკვლევა-შეფასებას, ასევე, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტების (ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა) შინაარსი, რაც კომისიისთვის იქნა წარდგენილი ზურაბ ზაქარაძის მიერ.

კომისიის მიერ მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული ასევე, სასამართლოს განმარტება მიწის ნაკვეთების მომიჯნავეობის საკითხთან დაკავშირებით.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ზურაბ ზაქარაძის მოთხოვნა, თვითნებური დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, განხილული და გადაწყვეტილი უნდა იქნას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და - საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ დადგენილი ყველა სხვა გარემოებების შესწავლისა და სრულყოფილი გამოკვლევის პირობებში. სრულყოფილად და ამომწურავად უნდა იქნას გამოკვლეული საკითხი, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მფლობელობასთან და მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის სახეობასა და კუთვნილებასთან დაკავშირებით.

კომისიამ აღნიშნული გარემოებების სრულყოფილი შესწავლის, გამოკვლევისა და ანალიზის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ადმინისტრაციული წარმოების გზით უნდა შეამოწმოს, საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით ზურაბ ზაქარაძის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებს თუ არა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის

და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზურაბ ზაქარაძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილება და 2018 წლის 2 აპრილის №3196 განკარგულება და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს, საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი (გადაწყვეტილება) ზურაბ ზაქარაძის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, დიდაჭარის ქ. №19-ის მიმდებარე 805,0 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა გადახდეს ზურაბ ზაქარაძის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზურაბ ზაქარაძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს, ნაწილობრივ:

2. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილება, ზურაბ ზაქარაძის ნაწილში.

-ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 02 აპრილის №196 განკარგულება „მოქალაქე ზურაბ ზაქარაძეზე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

3. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ზურაბ ზაქარაძის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, დიდაჭარის ქ. N19-ის მიმდებარე 805,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

4. მოპასუხე მხარეს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადახდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი, 50 ლარი.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქუჩა №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე