



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22.10.2019 წელი

ქ.რუსთავი

### შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ნინო ონიანი  
სხდომის მდივანი გუნა მოსიაშვილი

მოსარჩელე - გ-----ე

წარმომადგენელი - ბ-----ე

მოპასუხე - ქ.რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე  
საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ლ-----ი

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ე-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის  
ბათილად ცნობა

### ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 26 ივნისის N1---ე განკარგულება.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, დაახლოებით 25 წელია, რაც

მოსარჩელეს და მის ოჯახს უკანონო მფლობელობაში აქვს მიწის ნაკვეთი მდებარე ქალაქ რუსთავში, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის ეზოს მიმდებარედ მ-----ში. მიწის ნაკვეთზე აშენებულია სახლიც. მოსარჩელემ მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ გ-----ის სალუგალიზაციო ობიექტში 2007 წლამდე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად კომისიამ ვერ დაადასტურა დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობა.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხის მიერ მიღებული განკარგულება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ უკანონოა და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია სარჩელს არ ცნობს, ეთანხმება მის მიერ წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტავს, რომ არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, კომისიამ ფაქტობრივი გარემოებები გამოიკვლია სრულად და მტკიცებულებების საფუძველზე დაადგინა, რომ სალუგალიზაციო მიწის ნაკვეთზე 2007 წლამდე არ არის განთავსებული შენობა ნაგებობა, ასევე არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობა, რაც გამორიცხავს საკუთრების უფლების აღიარებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხე განმარტავს, რომ 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულება კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

## **3. მესამე პირის პოზიცია**

**3.1.** მესამე პირის - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს წარმომადგენელი დაეთანხმა მოპასუხის პოზიციას, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

## **4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:**

### **4.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**4.1.1.** 2017 წლის 06 ივნისის N2----- მიმართვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განსახილველად გადაუგზავნა მოსარჩელე გ-----ის მიერ წარდგენილი ქალაქ რ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- 2017 წლის 06 ივნისის N2----- მიმართვა (ს. ფ. 32).

**4.1.2.** საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზით, დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია ქალაქ რ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი 270 კვ.მ ფართის ოდენობით. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასაცხოვრებელი ფართი აშენებულ მდგომარეობაში 23.2 კვ.მ-ის ოდენობით.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 103-109)

**4.1.3.** 2017 წლის 01 მაისის განცხადებით ანა გუგეშაშვილი და თეიმურაზ ლაბაძე ადასტურებენ, რომ გ-----ე 1996 წლიდან დღემდე ფაქტობრივად ფლობს 270.00 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მდებარეს მისამართზე: ქალაქი რ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რომელზეც 2003 წელს აშენდა 23.20 კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობა.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- განცხადება (ს.ფ. 135-136)

**4.1.4.** 2018 წლის 26 მარტის აქტით დგინდება, რომ გ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 270 კვ.მ ფართობის მიწის არ არის განთავსებული საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო, მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

-2018 წლის 26 მარტის აქტი (ს.ფ. 137)

**4.1.5.** ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 მარტის N--განკარგულებით გ-----ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

მითითებულ განკარგულებაში აღინიშნა, რომ 2010 წლის ორთოფოტოზე არ ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- 2018 წლის 29 მარტის N-- განკარგულება (ს.ფ 144-145)

**4.1.6.** 2018 წლის 03 სექტემბერს N9----- განცხადებით მიმართა გ-----ემ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარუდგინა 2018 წლის 31 აგვისტოს ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმადაც:

„კვლევის შედეგებით, დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება ნაკვეთის მფლობელობის შესახებ, გაირკვა რომ დამკვეთი მის მფლობელობაში არსებული შენობა - ნაგებობას 2003 წლიდან, ხოლო ტერიტორიას ფლობს 1996 წლიდან.

ამდენად, დამკვეთის მფლობელობაში არსებული შენობის ხანდაზმულობა ეჭვგარეშეა.

ხანდაზმულობის ზუსტი თარიღის დადგენა შეუძლებელია“,

ზემოაღნიშნული განცხადება და წარდგენილი დასკვნა აღიარების კომისიის მიერ მიჩნეულ იქნა ახალ სამართლებრივ საფუძვლად და განახლდა საქმის წარმოება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

-2018 წლის 03 სექტემბერს N9----- განცხადება (ს.ფ 40-41).

- 2018 წლის 31 აგვისტოს ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ 43-47)

**4.1.7.** საქმეში არსებული 2019 წლის 13 ივნისის ადგილის დათვალიერების აქტში აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ლითონის ბადით, დგას ხის შენობა და მრავალწლიანი ნარგავები.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- 2019 წლის 13 ივნისიდან აქტი (ს.ფ. 82).

**4.1.8.** ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 26 ივნისს N1-- განკარგულებით მოსარჩელე გ-----ეს უარი უთხრა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

განკარგულებაში აღინიშნა, რომ „გ-----ის სალევალიზაციო ობიექტში 2007 წლამდე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად არ დასტურდება დაინტერესებული პირის მიერ სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთზე ფლობა-სარგებლობა, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს“.

ამავე განკარგულებაში აღიარების კომისია მიუთითებს 2018 წლის 01 ოქტომბრის სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო“-ს მიმართვაზე, სადაც მითითებულია, რომ საინჟინრო -

ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების შედეგად შენობის ხანდაზმულობის განსაზღვრა, ცალკეული შემთხვევების გარდა, როგორც წესი შეუძლებელია. მითითებულ განკარგულებაში ასევე აღინიშნა, რომ 2010 წლის ორთოფოტოზე არ ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულება (ს.ფ. 87-90).
- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიმართვა (ს.ფ. 91-92)

**4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**4.2.1.** ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოცემული 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულება გ-----ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე არ არის დასაბუთებული და მოპასუხეს არ აქვს გამოკვლეული საკითხთან დაკავშირებული არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. მოსარჩელის განმარტებით საკითხის განხილვისას, კომისიის სხდომაზე არ იქნა მიწვეული, რითაც დარღვეულ იქნა მისი უფლებები.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულება (ს.ფ. 87-90).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

**4.2.2.** მოპასუხის მიერ საქმეში წარმოდგენილი, [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)-დან ამოღებული, 2010 და 2016 წლის ორთოფოტოზე, შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთი, რის საფუძველზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება ერთმანეთს.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 51)
- [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)-დან ამოღებული, 2010 და 2016 წლის ორთოფოტოები (ს.ფ. 169)

**4.2.3.** საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალებით დგინდება, რომ სალევალიზაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა - ნაგებობა, ბეტონის საძირკველით მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ფოტო - მასალა (ს.ფ. 13, 131-133)

**ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

## 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

## 6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

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

## 7. სამართლებრივი შეფასება

**7.1.** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოს ან დაწესებულებას, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერ სხვა პირს, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი ადმინისტრაციული წარმოება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების, ან გაუქმების მიზნით.

**7.2** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს. ხოლო მის მიერ მიღებული განკარგულებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით.

**7.3** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ

მიღებული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების და დაწესებულებების, აგრეთვე იმ პირების საქმიანობაზე, რომლებიც ამ კოდექსის შესაბამისად ითვლებიან ადმინისტრაციულ ორგანოებად.

**7.4** საკუთრების უფლების სამართლებრივ გარანტიას, პირველ რიგში, წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის მე-4 მუხლი, რომლის შესაბამისად, "სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებს და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებითა და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით".

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა უნდა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახურობდეს ლეგიტიმურ მიზანს - აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი - შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს, ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

**7.5** საკუთრების უფლება ასევე აღიარებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლებას უზრუნველყოფს. ამასთან, არ შეიძლება ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და კანონით და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით. აღნიშნული მუხლის საფუძველზე, საკუთრების უფლების პატივისცემა, მოიცავს სახელმწიფოს როგორც ნეგატიურ, ისე პოზიტიურ ვალდებულებებს.

**7.6** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლით სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

**7.7** სასამართლო შენიშნავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

**7.8** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

შესაბამისად, უნდა დადგინდეს, არსებობს თუ არა მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებული საფუძვლები.

**მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 26 ივნისის №1--განკარგულების ბათილად ცნობა<sup>56</sup> შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-**

## **სამართლებრივი აქტი კანონს და აყენებს თუ არა იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.**

**7.9** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლი ადგენს თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

**7.10** „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მესამე მუხლის მიხედვით, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. დასახელებული კანონის მე-4 მუხლის 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის 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 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

იმავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, დაინტერესებული პირია ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად 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 მართლზომიერ 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;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მესამე პუნქტის შესაბამისად 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 იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-2 მუხლის „ე" ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი განმარტებულია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

**7.11.** სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხის გადაწყვეტის მიზნით არათუ მოითხოვოს ესა თუ ის დოკუმენტი, არამედ თავად შეუძლია დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, გამოკითხოს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, მეზობლები მოპასუხე ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა აღნიშნული ნორმის გამოყენებით მოეხდინა ადგილზე დათვალიერება არსებული მდგომარეობის შესწავლის მიზნით. შესაბამისად, უშუალოდ ადგილზე არსებული სიტუაციის შეფასების შემდეგ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონითა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის #376 მთავრობის დადგენილებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიეღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მოსაზრებით მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების

საფუძველს თუ იგი წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დააფუძნოს უკვე გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებს.

**7.12** ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

**7.13** განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განსახილველად გადაუგზავნა მოსარჩელე გ-----ის მიერ წარდგენილი ქალაქ რუსთავში მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი.

საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზით, დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია ქალაქ რ-----ოს მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი 270 კვ.მ ფართის ოდენობით. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასაცხოვრებელი ფართი აშენებულ მდგომარეობაში 23.2 კვ.მ-ის ოდენობით. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალებით დგინდება, რომ სალევალიზაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა - ნაგებობა, ბეტონის საძირკველით მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან.

2018 წლის 26 მარტის აქტით დგინდება, რომ გ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 270 კვ.მ ფართობის მიწის არ არის განთავსებული საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო, მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 მარტის N-- განკარგულებით გ-----ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. მითითებულ განკარგულებაში აღინიშნა, რომ 2010 წლის ორთოფოტოზე არ ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ 2018 წლის 03 სექტემბერს N9----- განცხადებით მიმართა გ-----ემ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარუდგინა 2018 წლის 31 აგვისტოს ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა. მითითებული განცხადება და წარდგენილი დასკვნა აღიარების კომისიის მიერ მიჩნეულ იქნა ახალ სამართლებრივ საფუძვლად და განახლდა საქმის წარმოება.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულებით მოსარჩელე გ-----ეს უარი უთხრა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. განკარგულებაში აღინიშნა, რომ „გ-----ის სალევალიზაციო ობიექტში 2007 წლამდე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად არ დასტურდება დაინტერესებული პირის მიერ სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთზე ფლობა-სარგებლობა, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს“.

ამავე განკარგულებაში აღიარების კომისია მიუთითებს 2018 წლის 01

ოქტომბრის სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო“-ს მიმართვაზე, სადაც მითითებულია, რომ საინჟინრო - ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების შედეგად შენობის ხანდაზმულობის განსაზღვრა, ცალკეული შემთხვევების გარდა, როგორც წესი შეუძლებელია. მითითებულ განკარგულებაში ასევე აღინიშნა, რომ 2010 წლის ორთოფოტოზე არ ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან.

საქმეში წარმოდგენილია ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენება, რომელიც ადასტურებს, რომ გ-----ე 1996 წლიდან დღემდე ფაქტობრივად ფლობს 270.00 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მდებარეს მისამართზე: ქალაქი რ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რომელზეც 2003 წელს აშენდა 23.20 კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობა. სასამართლო მიუთითებს, ასევე, 2019 წლის 13 ივნისის ადგილის დათვალიერების აქტზე, სადაც აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ლითონის ბადით, დგას ხის შენობა და მრავალწლიანი ნარგავები.

სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხის მიერ საქმეში წარმოდგენილი, [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)-დან ამოღებული, 2010 და 2016 წლის ორთოფოტოზე, შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთი, რის საფუძველზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება ერთმანეთს. გ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სხვა ადგილას და არა იმ ადგილას სადაც მოპასუხე მხარე მიუთითებს, აღნიშნული დასტურდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზისა (ს.ფ 105) და [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)-დან ამოღებული, 2010 და 2016 წლის ორთოფოტოების შედარებით.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოცემული 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულება გ-----ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე არ არის დასაბუთებული და მოპასუხეს არ აქვს გამოკვლეული საკითხთან დაკავშირებული არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტზე, სადაც ამამომწურადაა მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლის არსებობის შემთხვევაშიც, სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე, საკუთრების უფლება აღიარებას არ ექვემდებარება. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“

ქვეპუნქტი მითითებას აკეთებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, სადაც აღნიშნულია, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას; სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე მხარეს არ მიუღია გადაწყვეტილება კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების ანალიზიდან გამომდინარე, მხედველობაში არ იქნა გათვალისწინებული ზემოთ აღნიშნული, არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო აქტის მიღებისას დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულება არ შეიცავს საკმარის წერილობით დასაბუთებას თუ რატომ არ არის მიზანშეწონილი მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამასთანავე საქმეში მოპასუხის მიერ არ წარმოდგენილა რაიმე სახის მტკიცებულება/დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოპასუხეს სრულად აქვს შესწავლილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ N386 დადგენილების მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც კომისია ვალდებულია, 2 სამუშაო დღით ადრე, შესაბამისი მუნიციპალიტეტის გამგეობის/მერიის საინფორმაციო დაფაზე გამოაქვეყნოს, ხოლო დაინტერესებულ პირს, 7 დღით ადრე, წერილობით აცნობოს ინფორმაცია, მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით, საკითხის განხილვისას, იგი კომისიის სხდომაზე არ იქნა მიწვეული, რითაც დარღვეულ იქნა მისი უფლებები. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში არ მოიპოვება რაიმე სახის დოკუმენტაცია, რომელიც დაადასტურებდა აღიარების კომისიის მიერ დაინტერესებული პირის (მოსარჩელის) დაბარება კანონით დადგენილი წესითა და მოთხოვნებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად დისკრეციული უფლებამოსილება განმარტებულია, როგორც უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან

თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის და მე-7 მუხლის შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, არამედ მთლიანად უნდა იქნას გათვალისწინებული საჯარო და კერძო ინტერესი.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ პუნქტში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

**7.14** სასამართლო განმარტავს, რომ სამართლებრივი სახელმწიფოს მოთხოვნაა, რომ მმართველობის ორგანოები ქმედებას ახორციელებდნენ შეფარდებითობის პრინციპის თანახმად, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების საქმიანობამ არ გამოიწვიოს დასახული მიზნების შეუსაბამო შედეგები. თუ ქმედების განსახორციელებლად რამდენიმე გზა არსებობს, ორგანო ვალდებულია, იხელმძღვანელოს იმ საშუალებით, რომელიც მოქალაქესა თუ საჯარო ინტერესებს მინიმალურ ვნებას მიაყენებს. ასევე, სამართლებრივი სახელმწიფოს არსებობა წარმოშობს პიროვნების კანონიერი ნდობის დაცვის პრინციპს. მოქალაქის რწმენა ადმინისტრაციული ქმედების მართლზომიერებაში უნდა იყოს დაცული.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანოს კანონით იმპერატიულად აქვს განსაზღვრული, რა შემთხვევაში უნდა განახორციელოს ან არ განახორციელოს საკუთრების უფლების აღიარება, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო დისკრეციული უფლების ფარგლებში კი არ მოქმედებს, არამედ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მოპასუხეს სრულყოფილად არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოუწვევია დაინტერესებული პირები, მოწმეები, არ მოუპოვებია დამატებითი

მტკიცებულებები.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა-დადგენა-შეფასება უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ სტადიას წარმოადგენს და სწორედ მასზეა დამოკიდებული გამოცემული აქტით წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგის განსაზღვრა. რამდენადაც სწორედ დადგენილი ფაქტების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე უნდა მოხდეს მოწესრიგებისთვის სამართლის ნორმის შეფარდება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განახორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

**7.16** მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, იმის შესახებ. რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ – სამართლებრივ აქტის მიღების დროს შესწავლილი იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი. ხოლო საქართველოს ასკ-ის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

**7.17** ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4

ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულება და დაევალოს მოპასუხე მხარეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტი.

## **8. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე მოპასუხე - ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

## **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12-13, 22-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 26 ივნისის N1-- განკარგულება და დაევალოს მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში;
3. მოპასუხე მხარეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ოდენობით გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო

სასამართლოს (მდებარე ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ნინო ონიანი