

საქმე № 020310519003093639

საქმე N3/135-19წ.



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

07 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ.

ზუგდიდი

**ზუგდიდის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ფატი ფურცხვანიძე
სხდომის მდივანი - ანა კვირტია**

მოსარჩელე - თ-----

წარმომადგენელი - რ-----

მოპასუხე - ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენლები - ა-----, ა-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 31 მაისის N269 საოქმო გადაწყვეტილება თ-----ს ნაწილში;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე თ-----ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 05 ივნისის N383 განკარგულება;

1.3. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე თ-----ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელის მითითებით, 1982 წლიდან დღემდე ფლობს ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობას . აღნიშნულ მიწაზე განთავსებული აქვს სხვადასხვა ჯიშის ხეხილი. 2018 წლის 16 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ვინაიდან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი ვერ მოიძებნა, 2018 წლის 26 ოქტომბერს საჯარო რეესტრმა განცხადება გადაუგზავნა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. აღიარების კომისიამ მოითხოვა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა, ვინაიდან ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოიცავდა სატყეო ფონდს. განმცხადებელმა წარადგინა კორექტირებული ნახაზი და საბოლოოდ მოითხოვა ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. მის მიერ დამატებით წარდგენილი იქნა სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადება. 2019 წლის 29 მაისს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წევრებმა, მისი განცხადების საფუძველზე შეადგინეს მიწის ნაკვეთის დათვალიერების ოქმი. 2019 წლის 31 მაისს ზუგდიდის მერიასთან არსებულ ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული

პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ N269 საოქმო გადაწყვეტილებით და 2019 წლის 05 ივნისის N383 განკარგულებით, განცხადების დაკმაყოფილებაზე უთხრა უარი.

მოსარჩელე ზუგდიდის მერიასთან არსებულ ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N269 საოქმო გადაწყვეტილებას და 2019 წლის 05 ივნისის N383 განკარგულებას მიიჩნევს უკანონოდ, რადგანაც მისი განცხადება აკმაყოფილებდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონში მითითებულ ნორმებს. თ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ო-----ს კოლმეურნეობის 1987 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, თ-----ს განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. კომისიამ არ შეისწავლა ის გარემოება, რამდენად შეესაბამებოდა კოლმეურნეობის მიწათსარგებლობის 1987 წლის გეგმაში ასახული მონაცემები დღევანდელ, თუნდაც 2000 წლისთვის არსებულ მდგომარეობას, ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ამ გეგმაში სატყეო ფონდის და საძოვრის კატეგორიით ასახული ტერიტორია სსრკ-ის დაშლის შემდგომ კერძო საკუთრების უფლებით სხვადასხვა პირებზე დარეგისტრირდა. შესაბამისად, თ-----ს მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი აღარ წარმოადგენდა საძოვარს.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ კომისიამ უსაფუძვლოდ უთხრა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და ითხოვს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ წერილობით შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე არ ცნო სარჩელი და ითხოვა მოსარჩელეს უარი ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

მოპასუხის მითითებით, თ-----ს განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის (თვითნებურად დაკავებული) ადგილზე დათვალიერებით, ზუგდიდის რაიონის სოფელ ო-----ს კოლმეურნეობის 1987 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული კი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ღ“

ქვეპუნქტის, მე-5¹ მუხლის მე-7 პუნქტის და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ.ა“ პუნქტის საფუძველზე, გამორიცხავდა განცხადების დაკმაყოფილებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

თ-----მ 2018 წლის 16 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე 9139 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე ვერ იქნა მოპოვებული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თ-----ს განცხადება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, გადაეგზავნა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს.

თ-----მ 2018 წლის 30 ნოემბერს განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, სადაც წარადგინა კორექტირებული ნახაზი და მოითხოვა ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. მის მიერ დამატებით წარდგენილი იქნა სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადება.

თ-----მ განცხადებას დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო/აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო, პირადობის მოწმობის ასლი, ინფორმაცია მიწის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ, მოწმეების: დ-----
-----ს ერთობლივი განცხადება.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ (შემადგენლობა: გ-----) 2019 წლის 29 მაისს შეადგინეს მიწის დათვალიერების ოქმი. კომისიის წევრების მითითებით, ადგილზე დაათვალიერეს ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე, თ-----ს განცხადებაში მითითებული მიწის ნაკვეთი და დაადგინეს, რომ მიწის

ნაკვეთზე შემოვლებულია ღობე, მასზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი, მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელზედაც განლაგებულია საცხოვრებელი სახლი, ზუგდიდის რაიონის სოფელ ო-----ს კოლმეურნეობის 1987 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 31 მაისის N269 საოქმო გადაწყვეტილებით თ-----ს მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 05 ივნისის N383 განკარგულებით, თ-----ს მოთხოვნა ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

კმისიის მიერ 2019 წლის 05 ივნისის N383 განკარგულების მიღების შემდგომ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ, 2019 წლის 11 ივნისის თ-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო N8-----15 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე წარმოადგინა 2000 წლის ორთოფოტო, რომელზედაც ფიქსირდება საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა, მესაკუთრედ მითითებულია თ-----ს დედა ვ----- უ----- (მოსარჩელის განმარტებით დედის ქორწინებამდე გვარი იყო ბ-----, ხოლო ქორწინების შემდგომ მიენიჭა გვარი უ-----, თუმცა ჩანაწერებში გვარი უ-----ც არის მითითებული).

მოსარჩელის წარმომადგენელმა ასევე წარმოადგინა ფოტოსურათები, რომლებიც ადასტურებს რომ მიწის ნაკვეთზე შემოვლებულია მავთულის ღობე, აგებულია ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, დარგულია ხეები. განმარტა, რომ თ----- უვლის ეზოსა და სახლს, თუმცა საცხოვრებლად არ გადასულა, ვინაიდან მშობლების გარდაცვალების შემდეგ, სახლში ძმამ სიცოცხლე თვითმკვლელობით დაასრულა და ემოციურად უჭირს იქ საცხოვრებლად გადასვლა. დღის მანძილზე მიემგზავრება სოფელ ო-----ი და საქმიანობის შემდგომ ისევ ბრუნდება ზუგდიდში, სადაც საკუთარი სახლი აქვს. მის მშობლებს სხვა მემკვიდრე არა ჰყავს, ჰყავდა მხოლოდ ორი შვილი, მოსარჩელე თ----- და მისი გარდაცვლილი ძმა, რომელიც მეუღლე და

შვილები არ ჰყავდა.

სასამართლოს სხდომაზე მოწმედ დაკითხულმა გ-----
----- განმარტეს, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ო-----ი თ-----
---ს მშობლებს ჰქონდათ ხის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დაინგრა და 80-
იან წლებში თ-----ს მშობლებმა ააშენეს ორსართულიანი სახლი, ღობე
აქვს შემოვლებული და იქ საძოვარი არასოდეს არ ყოფილა.

სამოტივაციო ნაწილი

4.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტების და მოწმეთა ჩვენების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5.კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

6.სამართლებრივი შეფასება

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

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

სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

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

სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით 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 საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე

სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თ-----
--ს განცხადება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, გადაეგზავნა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს.

სასამართლო მიუთითებს, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის 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 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.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის

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

მითითებული წესის 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესის მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; 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 დოკუმენტია ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო(აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

დადგენილია, თ-----მ 2018 წლის 16 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ზუგდიდში მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ი მდებარე 9139 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებული 201, 81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. ვინაიდან 9139 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოიცავდა ტყის ფონდს, განმცხადებელმა წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და ნაცვლად 9139 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 201, 81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობისა, 4 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და 201, 81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თ-----ს განცხადება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, გადაეგზავნა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს.

თ-----მ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო/აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო, პირადობის მოწმობის ასლი, ინფორმაცია მიწის დანიშნულების და კატეგორიის შესახებ, სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადება. თ-----მ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა, იმ საფუძველით, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მისმა მშობლებმა ააშენეს საცხოვრებელი სახლი, რომელსაც მოსარჩელე თ----- 1982 წლიდან ფლობს, მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის როგორც 2019 წლის 31 მაისის N269 საოქმო საოქმო გადაწყვეტილებაში, ასევე 2019 წლის 05 ივნისის N383 განკარგულებაში მითითებულია, რომ კომისიამ განიხილა თ-----ს განცხადება ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ.

შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, იმ საფუძველით, რომ განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზუგდიდის რაიონის სოფელ ო-----ს კოლმეურნეობის 1987 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს. აღნიშნული კი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის, მე-5¹ მუხლის მე-7 პუნქტის და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ.ა“ პუნქტის საფუძველზე, გამორიცხავდა განცხადების დაკმაყოფილებას.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ- მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული

წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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.

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 ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებულ ნორმა 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სსრ მიწის კოდექსის (1971 წ.) მე-5 მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მთელი მიწა წარმოადგენს

ერთიან სახელმწიფო მიწის ფონდს, რომელსაც მიწის ძირითადი მიზნობრივი დანიშნულების შესაბამისად მიეკუთვნება: 1) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომლებიც სარგებლობისთვის მიცემული აქვთ კოლმეურნეობებს, საბჭოთა მეურნეობებსა და სხვა მიწათმოსარგებლეებს სასოფლო-სამეურნეო მიზნებისათვის. 2) დასახლებული პუნქტების (ქალაქები, ქალაქის ტიპის დაბებისა და სასოფლო დასახლებული პუნქტების) მიწები. 3) მრეწველობის, ტრანსპორტის, კურორტების, ნაკრძალებისა და სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები. 4) სახელმწიფო სატყეო ფონდის მიწები. 5) სახელმწიფო წყლის ფონდის მიწები, 6) სახელმწიფო მარაგის მიწები.

ამავე კოდექსის მე-10 მუხლით, საქართველოს რესპუბლიკაში მიწა სარგებლობაში მიეცემა კოლმეურნეობებს, საბჭოთა მეურნეობებს, სხვა სასოფლო-სამეურნეო სახელმწიფო, კოოპერატიულ, საზოგადოებრივ საწარმოებს, დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებს, სსრ კავშირის მოქალაქეებს. ამავე კოდექსის 74-ე მუხლის შესაბამისად, კოლმეურნეობების წესდების შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლს პირუტყვისათვის გამოუყოფენ საძოვარს, სათიბად და სხვა საჭიროებისათვის.

1992 წელს საქართველოში დაიწყო მიწის რეფორმა და ქვეყნის ყველა მოქალაქისათვის მიწის გადაცემა. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-2 პუნქტით, მიწა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს. მე-4 პუნქტით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავის დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით იყოფა სახელმწიფო მიწების ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მიწის რეფორმის ფონდზე შესაძლებელია მოეწყოს ყველა ფორმის მეურნეობები მათზე მიწების საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემით. აღნიშნული მიწები გადაეცემა სოფლის მფლობელობაში, საქართველოს მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი წესით, ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში. მითითებულ დადგენილებაში 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილებით შევიდა ცვლილება, რომლის მე-3 პუნქტით, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების ზღვრულ ნორმამდე შევსების პროცესში, გათვალისწინებულ იქნა, რომ თითოეულ სოფელს შეუნარჩუნდეს პირუტყვის გასარეკები, საერთო სარგებლობის სათიბ-საძოვრები.

მითითებულ აქტთა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო მიუთითებს, რომ კომისიის მიერ მოპოვებული მიწათსარგებლობის გეგმა წარმოდგენილია 1984 წლის მდგომარეობით, თუმცა არ არის გამოკვლეული და დადგენილი სსრ მიწის კოდექსის 74-ე მუხლის შესაბამისად, იყო თუ არა აღნიშნული საძოვარი

საკოლმეურნეო კომლისათვის გამოყოფილი. ამასთან არ არის დადგენილი მიწის რეფორმის შემდგომ (1992 წელი) რომელ კატეგორიას განეკუთვნა სადავო მიწის ნაკვეთი და მიეკუთვნება თუ არა სოფლისათვის შენარჩუნებულ საძოვარს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ პუნქტით, მიწის ნაკვეთი განმარტებულია, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე; ხოლო „ვ“ პუნქტით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – საძოვრის, სათიბის, სახნავის (მათ შორის, მრავალწლოვანი ნარგავებით დაკავებული) ან საკარმიდამოს კატეგორიის მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ან რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე.

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-6 მუხლით, კომისიის შემადგენლობა განისაზღვრება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით – ბრძანებით; კომისია შედგება მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერიის თანამდებობის პირებისგან/მოხელეებისგან. კომისიის წევრად შეიძლება დაინიშნონ, აგრეთვე, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წევრები (მათი თანხმობით), რომელთა რაოდენობა არ უნდა იყოს კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი. კომისიის წევრად შეიძლება დაინიშნოს, აგრეთვე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი, ამავე სააგენტოს თანხმობით.

მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის შემადგენლობაში არის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი.

„წესის“ მე-16 მუხლის მე-4 პუნქტით, თუ ამ წესის მე-11 და მე-12 მუხლების შესაბამისად, წარდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი

შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, კომისია, დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, იღებს გადაწყვეტილებას, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ.

სასამართლო მითითებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე მიუთითებს, რომ კომისიას თ-----ს განცხადებაზე არ ჩაუტარებია სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, არ გაუთვალისწინებია ის გარემოება, რომ 2000 წლის მდგომარეობით მოპოვებულ ორთოფოტოზე აღნიშნულია განმცხადებლის მიერ საკუთრების აღიარებას მოთხოვნილი შენობა-ნაგებობა, ფოტოსურათები ადასტურებს რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალურად აგებული, ორსართულიანი სახლი, შემოვლებულია მავთულბადის ღობე, გაშენებულია ნარგავები, სადავო მიწის ნაკვეთი საძოვრის დანიშნულებით არ გამოიყენება და არ არის დადგენილი ამჟამინდელი ფაქტობრივი მდგომარეობა იძლევა თუ არა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (საცხოვრებელი სახლის) საძოვრად გამოყენების შესაძლებლობას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები არ არის გამოცემული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად. მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმის გარემოებები გამოიკვლიოს სრულად, ყოველმხრივად და ამის შემდგომ მიიღოს გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთება მხოლოდ ზოგადი არგუმენტების, გამოუკვლეველი გარემოებების და შესაბამისი მტკიცებულებების გარეშე, დაუშვებელია.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის შემადგენლობაშია სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი, რომელიც ვალდებულია სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მიიღოს გადაწყვეტილება. კერძოდ, კომისიის მიერ მოპოვებული მიწათსარგებლობის გეგმა წარმოდგენილია 1984 წლის მდგომარეობით, მიწის რეფორმის შემდგომ (1992 წელი) კი რომელ კატეგორიას განეკუთვნა სადავო მიწის ნაკვეთი და მიეკუთვნება თუ არა სოფლისათვის შენარჩუნებულ საძოვარს, არ არის დადგენილი. ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც ათეული წლებია თ-----ს ოჯახს აგებული აქვს ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი და გაშენებული აქვს ნარგავები, არ არის დასაბუთებული სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობა.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ კომისია, დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, იღებს

გადაწყვეტილებას, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ. შესაბამისად, კომისიამ უნდა გამოიყენოს მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება და მიიღოს გადაწყვეტილება საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და მათი ურთიერთშეჯერების შედეგად.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას.

მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წინამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძველად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, 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, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე 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. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც 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 განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არა პირიქით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი უსაფრთხოების განცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავებს მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა, მაშინ როცა ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივი უსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია... გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები).

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადება და გამოცემა საქართველოს კანონმდებლობით მკაცრად არის რეგლამენტირებული და ყოველ ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია საჯარო ვალდებულება

ზედმიწევნით დაიცვას იგი, თავის მხრივ, აღნიშნული ვალდებულება განაპირობებს დაინტერესებულ პირთა კანონიერ მოლოდინს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მოუპოვებია შესაბამისი მტკიცებულებები, რომლებიც სადავო აქტების კანონიერებას დაასაბუთებდა. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მნიშვნელოვანია სწორედ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და მათი შეფასება, რაც საკითხის გადაწყვეტის საფუძველი უნდა გახდეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშეა გამოცემული.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. კერძოდ: 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.

კომისიამ თ-----ს განცხადების განხილვისას უნდა ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, გამოიყენოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილება, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოიწვიოს დაინტერესებული პირები, მოიპოვოს შესაბამისი მტკიცებულებები, დაინტერესებულ პირებს უნდა მიეცეთ შესაძლებლობა გააქარწყლონ კომისიის არგუმენტები, წარადგინონ მათთან დაკავშირებით საკუთარი მოსაზრებები და ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მხოლოდ ამ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, მხოლოდ სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

რაც შეეხება მოთხოვნას ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დავალდებულებაზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე თ-----ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, სასამართლო მიიჩნევს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, აღნიშნული საკითხი კომისიის დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება. ამასთან, სასამართლო იყენებს ასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილს და კომისიას წარმოეშვება ვალდებულება ამ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდგომ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზუგდიდში, სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ თ-----ს 2018 წლის 30 ნოემბრის განცხადებასთან დაკავშირებით.

7.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 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.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე-23-ე მუხლებით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.თ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2.სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 31 მაისის N269 საოქმო გადაწყვეტილება თ-----ს ნაწილში და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 05 ივნისის N383 განკარგულება ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე თ-----ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ;

3.ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ი მდებარე 4 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 201,81 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ თ-----ს 2018 წლის 30 ნოემბრის განცხადებასთან დაკავშირებით;

4.დანარჩენ ნაწილში თ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

5.ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსარჩელის - თ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება;

6.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. ზუგდიდი, რევაზ ლალიძის ქ. №12).

მოსამართლე:
ფურცხვანიძე

ფატი