



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

31.12.2019 წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - მ-----
სხდომის მდივანი -გ-----

მოსარჩელე - მა-----

წარმომადგენელი - ი-----

მოპასუხე - წ-----ოს მ-----
-----ია

წარმომადგენელი - თამარ შვანგირაძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. წ-----ოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ის 2018 წლის 24 დეკემბრის N--- განკარგულების ბათილად ცნობა, ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24 -ის მდებარე მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე მ----ხი ფ-----ის 122.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. წ-----ოს მ-----
----- ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----
----აზე, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ის მდებარე მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე მოსარჩელე მ----ხი ფ-----ის მფლობელობაში არსებული 122.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოთხოვნასთან დაკავშირებით;

დავის არსი:

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მა----- ათეული წელია ფლობს ქ. წ-----ოში, დე-----ს ქ. N24 -ის მიმდებარე 122.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებით.

მოსარჩელის განმარტებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე წარუდგინა მოქალაქეების ო-----ს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა, რომ ამხანაგობა „ნათებას“ თავმჯდომ--- და წევრები, ასევე ამხანაგობა „მ-----ი“-ს თავმჯდომ--- და წევრები თანახმა არიან მა-----მ დაირეგისტრიროს ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ის მდებარე 122.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით.

2018 წლის 24 დეკემბერს მოპასუხე წ-----ოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კ-----ამ უარი უთხრა ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24 -ის მიმდებარე 122.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე წ-----ოს მ----- ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ის წარმომადგენელმა - თამარ შვანგირაძემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მ-----ი ფ-----ის განცხადების საფუძველზე ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება და დადგენილი იქნა, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ არის მოქცეული მყარ საზღვრებში და გამიჯნული მიმდებარედ მდებარე სხვისი უძრავი ქონებიდან. ამასთან, დაინტერესებული პირის განმარტებით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გადასცა ბიძამ, რომელიც ფლობდა და სარგებლობდა უძრავი ქონებით. ამდენად, არ დასტურდება მიწის ნაკვეთზე მ-----ი ფ-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. ამასთან, მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია როგორც წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის საკუთრება.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.2. დადგენილია, რომ 09.08. 2018 წლის თანხმობით, ს-----ემ, როგორც წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში რეგისტრირებული ამხანაგობა „მ-----ი“-ს თავმჯდომ--- და წევრები არ არიან წინააღმდეგი მა-----მ დაირეგისტრიროს წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, რომელსაც ის ფლობს და

სარგებლობს 1970 წლიდან დღემდე.

მტკიცებულება: თანხმობა (ტ.1. ს/ფ.16).

3.1.3. დადგენილია, რომ 09.08. 2018 წლის თანხმობით, ომარი ხვიჩიამ, როგორც წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში რეგისტრირებული ამხანაგობა „ნათება“-ს თავმჯდომ--- და წევრები არ არიან წინააღმდეგი მა-----მ დაირეგისტრიროს წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, რომელსაც ის ფლობს და სარგებლობს 1970 წლიდან დღემდე.

მტკიცებულება: თანხმობა (ტ.1. ს/ფ.17).

3.1.4. 2018 წლის 14 აგვისტოს, წ-----ოს მერიის წარმომადგენლის მერაბ კუხალაშვილის მიერ შედგენილი აქტით დადგენილია, რომ ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ის მიმდებარედ, მა-----ს, 2007 წლამდე თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული 122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთი შემორაგულია, გაშენებულია ნარგავები, დგას შენობა (დამხმ---).

მტკიცებულება: აქტი (ტ.1. ს/ფ.20).

3.1.5. დადგენილია, რომ ქ. წ-----ოში, დე-----ს ქ. N24-ის მიმდებარედ „სილქნეტი“-ს კუთვნილი კომუნიკაციები ფიქსირდება მხოლოდ რე-----ძის ნაკვეთზე (ს/კ:29.09.38.351).

იმ შემთხვევაში თუ მოცემულ ნაკვეთზე სამუშაოების წარმოებისას აღმოჩნდება სს „სილქნეტი“-ს კუთვნილი ნებისმიერი სახის კომუნიკაცია სამუშაოების მწარმოებელი ვალდებულია დაუყონებლივ შეაჩეროს სამუშაოები.

მტკიცებულება: სს „სილქნეტი“-ს პასუხი. (ტ.1. ს/ფ. 26).

3.1.6. დადგენილია, რომ ქ. წ-----ოში, დე-----ს ქ. N24-ის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე, სს „ენერგო პრო ჯორჯია“-ს კუთვნილი ელექტრული ქსელი განთავსებული არ არის.

მტკიცებულება: სს ენერგო პრო ჯორჯია-ს პასუხი. (ტ.1. ს/ფ. 25).

3.1.7. დადგენილია, რომ ქ. წ-----ოში, ცივი ტბის მიმდებარედ, ს/კ 2-----, მ---ხი ფ-----ის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“ იმერეთის რეგიონალური ოფისის ექსპლუატაციაში არსებული ბ/ აირის ქსელი არ გადის.

მტკიცებულება: შპს სოკარ ჯორჯია გაზის პასუხი. (ტ.1. ს/ფ.23).

3.1.8. დადგენილია, რომ ქ. წ-----ოში, დე-----ს ქ. N24-ში, სართული 1, ბინა N2, ს/კ 2-----, მა----- საკუთრების უფლებით ფლობს 45.80 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს.

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს/ფ.36).

3.1.9. დადგენილია, რომ წ-----ოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ

ორგანოსთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ის 2018 წლის 24 დეკემბრის N--- განკარგულებით, მა-----ს უარი ეთქვა ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24 -ის მიმდებარედ არსებული 122 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

მტკიცებულება: 2018 წლის 24 დეკემბრის N--- განკარგულება (ტ.1.ს/ფ.14);

3.1.10. მოწმედ დაკითხულმა როლანდ ჩანქსელიანმა განმარტა, რომ ცხოვრობს ქ. წ-----ოში, დე-----ს ქ. N24-ში. მოსარჩელე მისი მეზობელია, რომელიც 1987 წლიდან ფლობს ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24 -ის მიმდებარედ არსებული 122 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით. ნაკვეთი არის შემორაგული, გამიჯნულია სხვა ნაკვეთებიდან და გაშენებულია ნარგავები.

მტკიცებულება: მოწმის ჩვენება.

3.1.11. მოწმედ დაკითხულმა შოთა კინწურაშვილმა განმარტა, რომ ცხოვრობს ქ. წ-----ოში, დე-----ს ქ. N24-ში. მოსარჩელე მისი მეზობელია, რომელიც 1987 წლიდან ფლობს ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24 -ის მიმდებარედ არსებული 122 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით. ნაკვეთი არის შემორაგული, გამიჯნულია სხვა ნაკვეთებიდან და გაშენებულია ნარგავები. მოწმის განმარტებით, მისთვის უცნობია სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს თუ არა ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24 -ში არსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებას.

მოწმემ ასევე განმარტა, რომ ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ასევე ფლობენ ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ის მდებარედ მიწის ნაკვეთებს.

მტკიცებულება: მოწმის ჩვენება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოცემულ შემთხვევაში სადავოა გარემოება, წ-----ოს მ-----

ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ის მიერ 2018 წლის 24 დეკემბრის N--- გასაჩივრებული განკარგულების მიღებისას, მოხდა თუ არა სრულყოფილად იმის გამოკვლევა, რაც გასაჩივრებული განკარგულების მიღებას დაედო საფუძვლად, აღნიშნული კი სამართლებრივი მსჯელობისა და შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. საქმეში არსებული მასალებისა და მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მ---ხი ფ-----ის სარჩელი

საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ:

5.1. საქართველოს კონსტიტუცია. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული, 2018 წლის 24 დეკემბრის N--- - წ-----ოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ის განკარგულება, რომლითაც მა-----ს უარი ეთქვა **ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ის მიმდებარე 122.00 კვ.მ** მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონთან შესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში. ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი

შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

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

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლობიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

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

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების

სრულყოფის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის 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 კ-----ას (შემდგომ-კ-----ა) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 17 ივლისს წ-----
--ოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კ-----ას, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოდან განსახილველად გადმოეგზავნა მ-----ხი ფ-----ის
შუამდგომლობა ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ის მიმდებარე 122.00 კვ.მ მიწის
ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

საქმის მასალების თანახმად, დადგენილია, რომ აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება წ-----ოს მ-----

-- ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----აში. კ-----ამ
მოპოვებული მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოთხოვნა არ
აკმაყოფილებდა „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
წესი“-ით დადგენილ სტანდარტებს და წ-----ოს მუნიციპალიტეტის
აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ის 2018 წლის 24 დეკემბრის N---
განკარგულებით - მა-----ს უარი ეთქვა ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ის
მიმდებარე 122.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის
მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის
ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული
სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია **საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული)**, ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, **რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული)**, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ

მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლი „ე“ ქვეპუნქტის (ასეთივე პირობას ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი) თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - წ-----ოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ის 2018 წლის 24 დეკემბრის N--- განკარგულება, რომლითაც მა-----ს უარი ეთქვა **ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ში მდებარე 122.00 კვ.მ** მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, გამოცემულია საქმის გარემოებების არასრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად, რადგან დადგენილია, რომ წ-----ოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ამ განკარგულების მიღებისას სრულად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მიუთითა, რომ მ----ნი ფ-----ის განცხადების საფუძველზე ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება და დადგენილი იქნა, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ არის მოქცეული მყარ საზღვრებში და გამიჯნული მიმდებარედ მდებარე სხვისი უძრავი ქონებიდან. ამასთან, დაინტერესებული პირის განმარტებით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გადასცა ბიძამ, რომელიც ფლობდა და სარგებლობდა უძრავი ქონებით. ამდენად, არ დასტურდება მიწის ნაკვეთზე მ----ნი ფ-----ის მხრიდან თვითნებურად დაკავების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

ამასთან, მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია როგორც ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის საკუთრება.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მოპასუხის განმარტებაზე სადავო მიწის ნაკვეთის ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის საკუთრების თაობაზე და მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლზე, რომლის თანახმად - ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

სასამართლო მიაჩნია, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ არასრულყოფილად გამოიკვლია საქმის მასალები, რაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა, რადგან უდავოდ დადგენილია, რომ ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე **122.00 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთზე, განთავსებულია (მცირე ზომის სახლი ერთ სართულზე), ნაკვეთი შემოღობილია ლითონის ღობით და გაშენებულია მრავალწლიანი ხეები. (იხ. ფოტო).

ასევე დადგენილია, რომ ქ. წ-----ოში, დე-----ს ქ. N24-ში, სართული 1, ბინა N2, ს/კ 2----- მა----- საკუთრების უფლებით ფლობს 45.80 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით -თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით - საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მოთითება უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის, ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის საკუთრების თაობაზე, რადგან წარმოდგენილი არ არის აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილით - საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. როგორც აღინიშნა, **მოცემულ შემთხვევაში ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე 122.00 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთზე, განთავსებულია მცირე ზომის სახლი ერთ სართულზე, **შენობის წარმომავლობა** საერთოდ არ არის გამოკვლეული და შეფასებული, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე მ----ნ ფ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად **ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ში მდებარე 122 კვ.მ** მიწის ნაკვეთზე განთავსებული დამხმ---- ნაგებობებით და მიწის ნაკვეთით მა-----, რამეთუ ამ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის.

წ-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ამ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში მიუთითა, რომ „თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც

გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. შესაბამისად დაუშვებელია საკუთრების უფლების აღიარებას დაექვემდებაროს მიწის ის ნაკვეთი, რომელიც აუთვისებელია“.

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

წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა -ნაგებობები, რაც ცალსახად გამიზნულია ხანგრძლივი ექსპლუატაციისთვის (იხ. ფოტოილუსტრაცია), ნაკვეთზე განთავსებულია მრავალწლიანი ნარგავები.

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

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

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

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სწორედ კ-----ა წარმოადგენს გადაწყვეტილების მიმღებ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ფორმალურად საკითხისადმი მიდგომა დაუშვებელია, რადგან საფრთხის ქვეშ დგება კანონით დაცული სიკეთე.

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

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე უნდა იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. მფლობელობა კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამგვარად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე - არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის. როგორც აღინიშნა, **წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნაკვთი შემოღობილია, მასზე განთავსებულია ფუნქციური დანიშნულების უძრავი ნივთები, გამოკვლეული არ არის მ-----ნი ფ-----ის დამოკიდებულება მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მიმართ, არ გამოკვლეულა ვის მიერ მოხდა შენობების აგება.** სასამართლოს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მოთითება უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის, ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის საკუთრების თაობაზე, რადგან როგორც აღინიშნა, წარმოდგენილი არ არის აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ხოლო დამატებით საკითხის კვლევისას, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად უბნდა შეისწავლოს **სადავო (უფლებაასაღიარებელი) მიწის ნაკვეთის, წ-----ოში, დე-----ს ქ. N24-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის „კუთვნილების“** საკითხი და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონით (მე-4¹ მუხლი) და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი) ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელსაც წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო). მითითებული ნორმატიული აქტებით ცალსახად არის გამიჯნული ადმინისტრაციული ორგანოების - აღიარების კ-----ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენცია მართლზომიერი და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში, აღიარების კ-----ამ ისე მიიღოს გადაწყვეტილება, რომ არ მოუხდენია მტკიცებულებების უტყუარობის კვლევა-დადგენა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეფუძნება საკანონმდებლო ნორმების ზედაპირულ განმარტებას, რაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა. შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებულ განკარგულებაში მითითებული მოტივაციით, უარის თქმა ვერ იქნება მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს - აღიარების კ-----ის მიერ, მის უფლებამოსილებასა და კომპეტენციის ფარგლებში განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების დასტურად, რამეთუ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში არ არის მითითებული და ვერც საქმის განხილვის ეტაპზე იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების პროცესში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საკანონმდებლო აქტებით მის კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხი.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების,

ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე, სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

6.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60^{1.1} მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს 2018 წლის 24 დეკემბრის N 409 განკარგულება **ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ში მდებარე 122 კვ.მ** მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

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

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად

მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციულმა ორგანომ პასუხისმგებლობის უმაღლესი ხარისხით უნდა მოახდინოს მის დისკრეციას მიკუთვნებული საკითხების განხილვა-გადაწყვეტა, რაც სამოქალაქო წესრიგის დაცვის აუცილებელი პირობა და გარანტია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ა ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მასალების შემოწმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლო აქვე, დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

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

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, არ ათავისუფლებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევისა და სხვა მტკიცებულებების შესწავლის აუცილებლობისგან და ვალდებულებისგან.

სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაში თუ უტყუარად, სათანადო მტკიცებულებით დადასტურდება უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საკუთრების უფლება ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის დებულებანი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებით.

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

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი წ-----ოს მ-----

----- ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----
ის 24.12. 2018 წლის N--- განკარგულება, ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ში მდებარე 122 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში და წ-----ოს მ-----

----- ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ას უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. წ-----ოში, დ-----ს ქ. 24-ში მდებარე, თვითნებურად დაკავებული 122 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მ-----ნი ფ-----ის საკუთრების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს,

თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმ----ბისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, სარჩელი დაკმაყოფილდა. ამდენად, მოპასუხეს-წ-----ოს მ-----

----- ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ას, მოსარჩელე მ----ნი ფ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დაკმაყოფილდეს მ----ნი ფ-----ის სარჩელი.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტად, გამოცემის მომენტიდან, ბათილად იქნეს ცნობილი წ-----ოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ის 2018 წლის 24 დეკემბრის N--- განკარგულება, ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24 -ის

მდებარე მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე მოსარჩელე მ---ხი ფ-----ის მფლობელობაში არსებული 122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

3. წ-----ოს მ-----
----- ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ---
--ას დაევალოს, **კანონით დადგენილ ვადაში**, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. წ-----ოში დე-----ს ქ. N24 -ის მდებარე მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე მოსარჩელე მ---ხი ფ-----ის მფლობელობაში არსებული 122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოთხოვნასთან დაკავშირებით;

4. მოპასუხე - წ-----ოს მ-----
----- ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კ-----ას, მოსარჩელე მ---ხი ფ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქუჩა №11) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

მ-----