

საქმე #1-----

საქმე #3/66-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი:

12 მარტი, 2020 წელი

ქ.

თეთრიწყარო

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ბადრი ნიპარიშვილი

სხდომის მდივანი - ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ე

მოპასუხე - თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - კ-----ი

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2----- განკარგულება და 2019 წლის 2-----ის ოქმი 21-ე საკითხთან მიმართებით.

1.1.2. დაევალოს თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიას ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

1.2. სარჩელის საფუძველი:

2019 წლის 14 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ნ-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე თ-----

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივნისის #193384 წერილით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველის პუნქტის თანახმად, სააგენტომ შუამდგომლობით მიმართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

თ-----ში ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2----- განკარგულებით, ნ-----ეს უარი ეთქვა მის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. 2019 წლის 2 აგვისტოს კომისიის სხდომის ოქმიდან ირკვევა, რომ 2019 წლის 4 ივნისს კომისიას მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და წარადგინა მოქალაქე ნ-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილი იყო თ-----ში, სოფელ ზ-----ში მდებარე 3610 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. კომისიის განმარტებით, 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო მიწას, რომ უძრავი ქონება მოსარჩელეს შეძენილი აქვს ფორმის დაუცველად დადებული ხელშეკრულებით. კომისიის უარი განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ

თურმე ქონება წარმოადგენს მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებას, თუმცა აქვე მიუთითებს, რომ ამ ქონების მესაკუთრედ ფიქსირდება სახელმწიფო. გაურკვეველია კომისიის მსჯელობა, თუ მესაკუთრე არის სახელმწიფო, მაშინ რატომ იზიარებს ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომელიც დადებულია ფიზიკურ პირთან, რომელზედაც მიწის ნაკვეთი აღრიცხული არ ყოფილა. ნ-----ემ საჯარო რეესტრში შეიტანა განცხადება, რომელსაც დაურთო ფორმის დაუცველად დადებული ხელშეკრულება (რომლითაც დასტურდება, რომ არის უფლებამოსილი), მიწის აზომვითი ნახაზი, საკომლო ჩანაწერი და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრმა კი ვერ მოიპოვა ინფორმაცია მართლზომიერი ფლობის თაობაზე, განცხადება რეაგირებისათვის გადაუგზავნა აღიარების კომისიას. კომისიის სხდომა ჩატარდა, თუმცა გადაწყვეტილება მიღებულია საკითხის სათანადოდ გამოკვლევის გარეშე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო განცხადებას განსახილველად უგზავნის აღიარების კომისიას, ვინაიდან მათ ვერ დაადგინეს ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი, ხოლო აღიარების კომისია იგივე დოკუმენტებზე დაყრდნობით ამტკიცებს, რომ ნივთს ფლობს მართლზომიერად. კომისიის 2019 წლის 2----- განკარგულებით, ნ-----ეს დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი მისთვის კანონით განსაზღვრული უფლების განხორციელებაზე, შესაბამისად უნდა გაუქმდეს და კომისიას უნდა დაევალოს ახალი გადაწყვეტილების მიღება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის გათვალისწინებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის წარმომადგენლებმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ვინაიდან კომისიის განკარგულება გამოცემულია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. არ იკვეთება არსებითი დარღვევა მომზადების ან გამოცემის ეტაპზე, ვინაიდან განხილვის პროცესში გამოკვლეული იყო ყველა სახის დოკუმენტაცია და ინფორმაცია დაინტერესებული პირისათვის უზრუნველყოფილი იქნა სხდომაზე დასწრების უფლება და მისთვის მნიშვნელოვანი დოკუმენტაცია/ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობა. გადაწყვეტილება მიიღო კომისიის უფლებამოსილმა და კომპეტენტურმა შემადგენლობამ და არ არსებობს აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი. ნ-----

-----ის განცხადება კომისიაში შევიდა ელექტრონული ფორმით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივნისის #193384 წერილით. სხდომის ოქმში აღნიშნულია, რომ მიწა ვერ იქნება განხილული თვითნებურად დაკავებულად, ვინაიდან შეძენილია კერძო პირისაგან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 1991 წლის 7 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, შ----- ა გაყიდა, ხოლო ნ-----ემ იყიდა საცხოვრებელი სახლი, ს-----ს მეურნეობა „კომპლექსთან“ დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, სასოფლო სამეურნეო პროდუქტების მოსაყვანად და ნამატის სახელმწიფოზე მისასყიდად. საცხოვრებელი სახლი აშენებულია 1948 წელს და შედგება 2 სართულისაგან, საერთო საცხოვრებელი 80მ², ხოლო საცხოვრებელი ფართი 60 მ². გასხვისებული სახლი განლაგებულია მიწის ნაკვეთზე, რომელიც გადაცემულია სარგებლობისათვის ნ.ლ. ქ-----ზე მფლობელობაში ს-----ს მეურნეობა-კომპლექსის დირექტორის მიერ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების მოსაყვანად და ნამატის სახელმწიფოზე მისასყიდად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-1991 წლის 7 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი, ს.ფ. 81-84.

3.1.2. 1991 წლის 4 აპრილის #34 ხელშეკრულების თანახმად, თ-----ს ს-----ს მეურნეობა-კომპლექსის დირექტორმა და ამავე რაიონის სოფელ ზ-----ში სახლის მყიდველმა ნ-----ემ შეადგინეს ხელშეკრულება შემდეგზე: 1. მეურნეობის დირექცია ვალდებულია სოფლის დაცლასთან დაკავშირებით სახლის ახალ მფლობელს პირადი დამხმარე მეურნეობის განვითარებისათვის მიამაგროს ნაყიდი სახლის ქვეშ და მის ირგვლივ მდებარე მიწის ნაკვეთი 0,43 ჰა ოდენობით; 2. სახლის მეპატრონე ქ-----ე ნ-----ე ძე ვალდებულია სრულად დაამუშაოს მასზე მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი, განავითაროს მემცენარეობისა და მეცხოველეობის დარგები, სრულად დააკმაყოფილოს საკუთარი ოჯახის მოთხოვნილებები სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტებზე და ნამატი პროდუქცია მიჰყიდოს მეურნეობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-1991 წლის 4 აპრილის #34 ხელშეკრულების ასლი, ს.ფ. 85.

3.1.3. 2019 წლის 14 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ნ-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე: თ-----
---.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ის განცხადება, ს.ფ. 121.

3.1.4. საქართველოს ეროვნული არქივის 2019 წლის 20 მაისის #15/55588 წერილით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 17 მაისის #170037 წერილის პასუხად ეცნობა, რომ ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცულ თ-----ს დ-----ს საკრებულოს სოფელ ზ-----ის 1986-1990 (რეკვიზიტები შევსებულია 1992 წლის ჩათვლით) წლების საკომლო წიგნებში ნ-----ის კომლისა და კომლის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა. თ-----ს დ-----ს საკრებულოს სოფელ ზ-----ის 1993-2007 წლების საკომლო წიგნები, 1992-2007 წლების მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის განაწილების (სარეფორმო), საგადასახადო სიები, მეზაღობის სია (მიმაგრების ტალონი) ასევე მიწის ზონარგაყრილი წიგნები ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ეროვნული არქივის 2019 წლის 20 მაისის #15/55588 წერილი, ს.ფ. 132.

3.1.5. შემოსავლების სამსახურის 2019 წლის 24 მაისის #21-02-1/55716 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 17 მაისის # 170037 წერილის პასუხად ეცნობა, რომ თ-----ს ჭიჭავის საკრებულოში შემავალ სოფელ ზ-----ის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები შემოსავლების სამსახურის ფინანსური დეპარტამენტის საარქივო სამმართველოში არ ინახება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შემოსავლების სამსახურის 2019 წლის 24 მაისის #21-02-1/55716 წერილი, ს.ფ. 119.

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 30 მაისის წერილით,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს 2019 წლის 29 მაისის #244245/17 სამსახურებრივი ბარათის პასუხად ეცნობა, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით #----- განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე თანდართულ სიტუაციურ ნახაზზე მომზადების თარიღის გრაფაში მითითებული პერიოდისთვის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. აღნიშნული ინფორმაცია ასახავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებულ მონაცემებს უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ხოლო დამატებითი ინფორმაცია ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის ტყის ფონდის, პოტენციური ელექტროსადგურის, რეკრეაციული ზონის, წიაღით სარგებლობის, საბადოს და სხვ. ტერიტორიაზე შესაძლო მდებარეობის შესახებ იხილეთ თანდართულ სიტუაციურ ნახაზზე. დანიშნულების და კატეგორიის შესახებ ინფორმაციის გაცემის თაობაზე ეცნობათ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების მიხედვით, თ-----ს ს-----ს მერძევეობის ს/მეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ფართობს. დამატებით ეცნობათ, რომ აღნიშნული ინფორმაცია ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებულ საარქივო მასალებში დაცულ საბოლოო მონაცემს. დღეს არსებული მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაცია სააგენტოში დაცული არ არის. აღნიშნული უნდა დადგინდეს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, რომელიც სცილდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას. მითითებულ განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული “საჯარო რეესტრის შესახებ” ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას, ხოლო ყველა სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარმოდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 30 მაისის წერილი, ს.ფ. 131.

3.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივნისის #193384 წერილით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველის პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტომ, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივნისის #-----03 გადაწყვეტილება, ს.ფ. 40;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #193384 წერილი, ს.ფ. 80.

3.1.8. თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 აგვისტოს სხდომის ოქმის თანახმად, ნ-----ის მიერ მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (საცხოვრებელი, დანგრეული) და (არასაცხოვრებელი, დანგრეული). როგორც თავად დაინტერესებულმა პირმა კომისიის წევრებს მოახსენა, აღნიშნული უძრავი ქონება შეძენილი აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გარიგებით და ფორმის დაუცველად. დაინტერესებულ პირს სხდომაზე განემარტა ის გარემოება, რომ

საქართველოს კანონის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ მე-8 მუხლის პირველი ქვეპუნქტის თანახმად, რაც გულისხმობს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობს ფაქტი დგინდება მხარებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. კომისია ვერ იმსჯელებს აღნიშნული უძრავი ქონების, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, ვინაიდან აღნიშნული ქონება წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მართლზომიერ მფლობელობის ობიექტს. KFW მონაცემებით წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას (ს/კ 8-----). კომისიამ შეისწავლა საკითხი და იმსჯელა: ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, აღნიშნული უძრავი ქონება არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწას და, შესაბამისად, არ ექვემდებარება მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას. კენჭისყრის შედეგი: მომხრე - არცერთი, წინააღმდეგი - 6, კომისიამ დაადგინა: ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად უარი ეთქვა ნ-----ის (პ-----) განცხადებას, სადაც მოქალაქე ითხოვს თ-----ი, სოფელ ზ-----ში მდებარე 3610 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე (დანგრეული) სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 აგვისტოს სხდომის ოქმის ამონარიდი, ს.ფ. 35-37.

3.1.9. თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2----- განკარგულებით უარი ეთქვა ნ-----ეს (პ-----) თ-----ი, სოფელ ზ-----ში მდებარე 3610 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე (დანგრეული) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2----- განკარგულება, ს.ფ. 43.

3.1.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2019 წლის 12 აგვისტოს მიღებულია #-----11 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს #-----11 გადაწყვეტილება, ს.ფ. 38-39.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი დასკვნა:

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

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

უდავოა ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული თ-----
-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის თავმჯდომარის 2019 წლის 2----- განკრგულება და სხდომის ოქმის წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური პირების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

აღნიშნული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური პირისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით — ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის

შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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 სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

აღნიშნული კანონის მე-5¹ მუხლის მე-5 და მე-9 პუნქტების თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, კომისია დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი გადაიხდის საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ოდენობას, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი. კომისია მის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებულ საკითხზე გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს – განკარგულებას. იმავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად კი, თუ დაინტერესებული პირის

მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. დოკუმენტების ჩამონათვალში კი შედის: 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.

ამავე კანონის 4¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველის 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 კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

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.

დასახელებული ნორმების 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 არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის გამოკვლეული მთელი რიგი გარემოებები, რაც, ამ ეტაპზე, გამორიცხავს სასამართლოს მიერ საკითხის ზუსტად გარკვევის შესაძლებლობას. სასამართლო მხოლოდ მაშინ შეძლებს ზემოაღნიშნული საკითხის არსებითად გადაწყვეტას, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო სათანადოდ გამოიკვლევს საქმის გარემოებებს და გამოკვეთს დაინტერესებულ პირთა, ასევე სახელმწიფო და საზოგადოებრივ ინტერესებს გასაჩივრებული აქტის მიმართ და სასამართლოს შესაძლებლობა ექნება, შეუპირისპიროს ერთმანეთს ზემოაღნიშნული ინტერესები (აქტის ადრესატისა და დაინტერესებულ პირთა, ასევე სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესები) და გადაწყვიტოს, თუ კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რომელს მიანიჭოს უპირატესობა.

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, მოპასუხეს სრულყოფილად არ ჩაუტარებია

ადმინისტრაციული წარმოება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შეფასება არ მიუცია მოსარჩელის და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებისთვის და არ მოუპოვებია დამატებითი მტკიცებულებები.

დადგენილია, რომ 2019 წლის 14 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ნ-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე თ-----

მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოძიებული იქნა დოკუმენტაცია და ვინაიდან, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ **სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი**, სააგენტომ, დაინტერესებული პირის თანხმობით, #193384 წერილით მიმართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს კომისიის 2019 წლის 2-----
----- განკარგულება, რომელიც ეყრდნობა კომისიის 2019 წლის 2-----
--ის ოქმს, რომლის თანახმადაც, ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ
წარდგენილი უძრავი ქონება არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ
მიწას და, შესაბამისად, არ ექვემდებარება მასზე საკუთრების უფლების
აღიარებას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში, განსახილველად გადაეგზავნა ნ-----ის განცხადება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველის პუნქტის საფუძველზე, ვინაიდან მარეგისტრირებელმა ორგანომ ვერ დაადგინა, რომ ნ-----ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი. ხოლო, თავის მხრივ, კომისიას, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში უნდა ემსჯელა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებდა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, კომისიას უნდა ემსჯელა სარეგისტრაციო უძრავი ქონება, მთლიანად ან ნაწილობრივ წარმოადგენდა თუ არა თვითნებურად დაკავებულს.

განსახილველ შემთხვევაში, კომისიამ პირდაპირ მიუთითა, რომ კომისია ვერ იმსჯელებს აღნიშნული უძრავი ქონების, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, ვინაიდან აღნიშნული ქონება წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მართლზომიერ მფლობელობის ობიექტს. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, აღნიშნული უძრავი ქონება არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწას და, შესაბამისად, არ ექვემდებარება მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა სათანადოდ არ გამოუკვლევია **სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონება, სრულად ან ნაწილობრივ წარმოადგენდა თუ არა თვითნებურად დაკავებულ მიწას.** მოცემულ შემთხვევაში, ნ-----ის ინტერესს წარმოადგენს უძრავი ქონების რეგისტრაცია და საკუთრების უფლების დაცვა, რაც უნდა განხორციელდეს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ყველა ფაქტობრივი მდგომარეობის სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გათვალისწინებით, რაც კომისიის მხრიდან არ განხორციელებულა. კომისიამ მიუთითა, რომ უძრავი ქონება არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწას და შესაბამისად არ ექვემდებარება მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, მაშინ როცა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მას გადაეგზავნა საკითხი განსახილველად, რადგან ვერ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელობა. კომისიამ იმსჯელა და დაადგინა გარემოება, რაც წარმოადგენს საჯარო რეესტრის მიერ გამოსაკვლევ და შესაფასებელ გარემოებას, ხოლო მან სათანადოდ და სრულყოფილად არ გამოიკვლია და შეაფასა მის კომპეტენციაში შემავალი საკითხი - სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის სრულად ან ნაწილობრივ თვითნებურად დაკავება. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ კომისიის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო ქონება წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მართლზომიერ მფლობელობის ობიექტს, თუმცა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ კომისიის მიერ დადგენილი აღნიშნული გარემოება გათვალისწინებული არ იქნა და კომისიის 2019 წლის 2----- განკარგულების საფუძველზე, უარი ეთქვა დაინტერესებულ პირს უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე. სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ კომისია ქონების მართლზომიერად მიჩნევის შესახებ დასკვნისას ტრაფარეტულ მსჯელობას დაეყრდნო და მათ შორის ამ

ნაწილში საკითხი სათანადოდ არ შეუსწავლია. უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე უარმა გამოიწვია ნ-----ის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. მარეგისტრირებული ორგანოს უარი განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ არ დგინდება სარეგისტრაციო ქონების მართლზომიერი მფლობელობა, ხოლო კომისია სადავო აქტში მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო ქონება არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულს და ის არის მართლზომიერი მფლობელობის ობიექტი. საჯარო რეესტრის და კომისიის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს დადგენილია ურთიერთგამომრიცხავი გარემოებები, ვერ ირეგისტრირებს ქონებას, რის გამოც ირღვევა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და ინტერესი. ხოლო კომისიის მიერ ფაქტობრივი გარემოებების სრულფასოვნად გამოკვლევის და შეფასების პირობებში, სადავო საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

6.3. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკასაციო 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 1-ლი 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. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N ბს-246-243 (კ-14)). საკასაციო სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში 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, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და

არაპირიქით. 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“.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას -ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო 2019 წლის 2-----

---- განკარგულება და #10 სხდომის ოქმის 21-ე პუნქტი მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სრულყოფილად გამოკვლეული და შესწავლილი უნდა იქნეს ყველა ფაქტობრივი გარემოება და მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მუშაობის ფარგლებზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. შესაბამისად, თ-----
-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა სასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ცნობილი თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2019 წლის 2----- განკარგულება და 2019 წლის 2-----ის ოქმი 21-ე საკითხთან მიმართებით და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა, ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირი, მისცეს მას აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ნ-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის

მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, მე-13-ე, 22-ე, 23-ე, 32-ე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----
-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2019 წლის 2----- განკარგულება და 2019 წლის 2-----ის ოქმი 21-ე საკითხთან მიმართებით.
3. დაევალოს მოპასუხე თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.
4. მოპასუხე თ-----ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიას დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7^ა) თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. 11) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე
ნიპარიშვილი

ბადრი