



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

5 მარტი 2020წელი

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარიკა ჩიტაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ სუხიაშვილი

მოსარჩელე - გ---- ზ-----ე

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ლ----- შ-----ე

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

წარმომადგენელი - ლ---- ბ-----ე

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

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 8 ნოემბრის N1-- განკარგულება და 0----- საოქმო გადაწყვეტილება.

1.2. დავალოს ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი აქტი და აღიაროს გ---- ზ-----ის მიერ ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2622 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 86 კვ.მ. შენობა ნაგებობაზე.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

გ---- ზ-----ე 1999 წლიდან დღემდე თვითნებურად ფლობს და სარგებლობს ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს, რომელზეც 1999 წლიდან დგას შენობა-ნაგებობა. გ---- ზ-----ემ 2019 წლის 8 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ა-----ის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2019 წლის 18 ოქტომბერს გადაუგზავნა საქმის მასალები გ---- ზ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის განხილვის მიზნით.

ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით მოცემული საქმე განიხილა როგორც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი, მაშინ როდესაც წარდგენილი დოკუმენტაცია ეხებოდა არა თვითნებურად დაკავებულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს, არამედ ეხებოდა თვითნებურად დაკავებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა და მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც გ---- ზ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიის მიერ მიღებული განკარგულება და ოქმი საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ჩათვალა რა კანონდარღვევით შედგენილად, დამატებით 2019 წლის 2 დეკემბერს ხელმოკრედ გადაუგზავნა საქმის მასალები განხილვის მიზნით, თუმცა კომისიის გადაწყვეტილებით მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ კომისიის მიერ საკითხი განხილული და გადაწყვეტილია კანონის შესაბამისად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2019 წლის 8 ოქტომბერს გ---- ზ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ა-----ა, სოფელი ძ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გ---- ზ-----ის წარმომადგენლის 08.10.2019წ. განცხადება.

3.2. 2019 წლის 18 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის აღიარების კომისიას, „სახელმწიფო

პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა გ---- ზ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ა-----ის რაიონი სოფელი ძ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის მიმართვა ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის აღიარების კომისიას.

3.3. ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგბელობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე აღიარების კომისიამ 2019 წლის 8 ნოემბერს განიხილა გ---- ზ-----ის განცხადება და დაადგინა, რომ ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან არ ფიქსირდება საკუთრებაში არსებული რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე აღიარების კომისიის 07.11.2019წ. სხდომის ოქმი N21.

3.4. ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგბელობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე აღიარების კომისიის 2019 წლის 8 ნოემბრის განკარგულებით გ---- ზ-----ეს უარის ეთქვა თვითნებურად დაკავებული 2622 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგბელობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე აღიარების კომისიის 08.11.2019წ. განკარგულება N1--.

3.5. 2019 წლის 2 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს გ---- ზ-----ის განცხადება ხელახლა განსახილველად გადაეგზავნა ა-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში და მიუთითა, რომ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 02.12.2019წ. განცხადება;

3.6. 2019 წლის 9 დეკემბერს ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ კომისიამ გადაწყვეტილება მიიღო საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის

შესახებ, რომლის თაობაზეც აცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ამასთან მიუთითა, რომ კომისია აღიარების საკითხს განიხილავს როგროც მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად დაკავების ფაქტს ან ცალკე მდგომ შენობა-ნაგებობას (მიწის ნაკვეთით, რომელზეც შენობა-ნაგებობა მყარადაა დამაგრებული).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 09.12.2019წ. მიმართვა;

3.7. ა-----ის რაიონის სოფელ ძ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, რომელიც თვითნებურად დაკავებული აქვს გ----- ზ-----ეს 2000 წლიდან ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ორთოფოტო;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ----- ზ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7 ნოემბრის სხდომის ოქმი და 2019 წლის 8 ნოემბრის განკარგულება და კომისიას უნდა დაევალოს გ----- ზ-----ის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის დადგენილება;

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ა----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7 ნოემბრის სხდომის ოქმი და 2019 წლის 8 ნოემბრის განკარგულება, რომლითაც გ---- ზ-----ეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე ეთქვა უარი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლის შესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს საქართველოს კანონმდებლობასთან მიმართებაში.

6.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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.

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

ამავე კანონის მე-3 მუხლის I ნაწილის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

ამავე კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებულია, როგორც „თვითნებურად დაკავებული მიწა – **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 თავის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“

საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ წესის მე-13 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, კომისია ვალდებულია, უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათ გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანო აღიარებაზე უარის თქმის საფუძვლად უთითებს, რომ „ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან არ ფიქსირდება საკუთრებაში არსებული რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეობა“.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა-----ის რაიონი სოფელ ძ-----ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 1999 წლიდან თვითნებურად დაკავებული აქვს გ----- ზ-----ეს. ამასთან, მითითებულ ნაკვეთზე, 2000 წლიდან ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში გ-----

ზ-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე მის მიერ აშენებულია საცხოვრებელი ფართი, ფიქსირდება შენობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონი არეგულირებს ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლოსამეურნეო 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 მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებული პირი უნდა აკმაყოფილებდეს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. კერძოდ, დაინტერესებულმა პირმა უნდა დაადასტუროს, რომ ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი

(აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). რაც შეეხება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრას, კანონში არსებობს დათქმა, რომ როდესაც პირი ითხოვს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ამ უკანასკნელის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ამასთანავე, უშუალოდ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნისას კანონმდებლობით არ არსებობს რაიმე ცალსახა შეზღუდვა ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობისა, რაც ნიშნავს, რომ აღიარებას ექვემდებარება მიწის ნაკვეთი იმ ფართობით, რომელიც პირს დაკავებული აქვს და ფლობს. (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 26.09.2018წლის გადაწყვეტილება საქმე №3ბ/1972-17).

შესაბამისად, მოსარჩელემ სწორი სამართლებრივი საფუძვლით მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს და ითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე მიწის ნაკვეთის იმ ფართობის ფარგლებში რომელსაც რეალურად ფლობდა. ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება იმ გარემოებაზე, რომ საკუთრება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს გ--- ზ-----ის საკუთრებაში არსებული რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რაც საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველია, არასწორია. სწორი სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა გადაწყვეტილების მიმღები ორგანოს ვალდებულებაა მაშინაც კი როდესაც ამას არ უთითებს მოთხოვნის წარდგენი პირი. შესაბამისად, მოპასუხეს გ--- ზ-----ის განცხადების განხილვისას, ადმინისტრაციული წარმოებისას არ დაუდგენია საქმისთვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივად სწორი შეფასების გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება. კერძოდ, უგულვებელყო ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა გ--- ზ-----ე, ფიქსირდებოდა საცხოვრებელი სახლი. ამდენად, აღიარების კომისიამ ისე გამოსცა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ არ გამოუკველვია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მათი გამოკვლევის გარეშე დაინტერესებულ პირს უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ იგი არ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის

მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად 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 პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6-ე მუხლის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. 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.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს დაუსაბუთებლად, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე ეთქვა უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7 ნოემბრის სხდომის ოქმი და 2019 წლის 8 ნოემბრის განკარგულება გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მოსარჩელე მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, ამიტომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ა----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7 ნოემბრის სხდომის ოქმი და 2019 წლის 8 ნოემბრის განკარგულება და ა----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს გ---- ზ-----ის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად: „თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაში“.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ხოლო მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოსარჩელე ვინაიდან გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადხდისაგან, სარჩელის აღძვრისას არ გადაუხდია სახელმწიფო ბაჟი.

სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია მოპასუხე მხარეც.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-10, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ---- ზ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7 ნოემბრის N21 სხდომის ოქმი.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 8 ნოემბრის N1-- განკარგულება.

1.2. ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს გ---- ზ-----ის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის საპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. N 7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ. ახალციხე, მეზღიშვილის ქ. N 62) მეშვეობით.

მოსამართლე

მარიკა ჩიტაშვილი