



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი

ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

4 მარტი, 2020წელი
ბათუმი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**ბათუმის საქალაქო სასამართლო ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე - ალექსანდრე გოგუაძე
სხდომის მდივანი - **თამუნა აბაშიძე**

მოსარჩელე - გ-----

მოპასუხე - ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ანა კერულიძე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1.სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----
----- გადაწყვეტილება, განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

დავის მოკლე შინაარსი: გ-----ს 1998 წლიდან თვითნებურად
დაკავებული აქვს ქობულეთში, დ----- 171,0 კვ.მ
ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც 1999
წლიდან ააშენა რკინა-ბეტონის 19.44 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, მოაწესრიგა
საკანალიზაციო სისტემა, ჩართო ელექტრო-ენერგიის სისტემაც, აღრიცხულია
„ენერგო-პრო ჯორჯიას“ აბონენტად და იხდის შესაბამის გადასახადს. ამასთან,
აღნიშნული შენობა-ნაგებობა 2007 წლიდან გ-----

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიის 2----- გადაწყვეტილებით, გ-----ს უარი ეთქვა ქობულეთში, დ----- თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

კომისიის აღნიშნული გადაწყვეტილების შემდგომ, მოსარჩელემ შეაგროვა ახალი მტკიცებულებები, მათ შორის გადახდის ქვითრები, მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, მოამზადა უძრავი ქონების ახალი სადაკასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტოსურათები, სხვა დოკუმენტაცია და კვლავ მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელემ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარუდგინა კანონით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტაცია, რაც იყო საფუძველი სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე განიხილა გ----- განცხადება, რომ არ გამოიკვლია ხელახალი მოთხოვნის საფუძვლიანობა, არ შეისწავლა საქმის გარემოებები და განცხადებაში აღნიშნული საკითხები.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება, მოსარჩელე მხარის მოთხოვნის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე მხარემ, ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილობის საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილებით, გ-----ს უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების

აღიარებაზე, აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელეს კანონით დადგენილი წესით, საფოსტო გზავნილით ჩაბარდა 2-----.

ამდენად, გ-----ს 2----- გადაწყვეტილების გასაჩივრების შესაძლებლობა ჰქონდა 2018 წელს, რაც მხარეს არ გამოუყენებია.

2019 წლის 9 ოქტომბერს, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გ-----
---- მიერ წარდგენილი განცხადება წარმოადგენდა ერთსა და იმავე საკითხზე წარდგენილ ხელახალ განცხადებას, რის გამოც 2-----
გადაწყვეტილებით მოსარჩელის განცხადება არ იქნა განხილული და დარჩა განუხილველი.

3. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2017 წლის 25 მაისს, ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარედგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N---- წერილობითი კორესპოდენცია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, საქართველოს კანონის მე-9-ე მუხლის თანახმად, კომპეტენციის ფარგლებში გ----- (----- საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვასთან დაკავშირებით.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 1-----, გ-----
---ს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.2. გ-----მ 2019 წლის 9 ოქტომბერს, განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქობულეთში, დ-----, 171,0 კვ.მ ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.2. საქმეში წარმოდგენილი 2019 წლის 30 სექტემბრის, ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, ს-----

ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ გ----- 2001 წლიდან ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს ქობულეთში, დ----- 171.0 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობას.

საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით, ასევე დგინდება, რომ გ----- მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მიწასთან მყარად დაკავშრებული, ქვის კაპიტალური, 1 საერთოულიანი ნაგებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ს. დ-----
- ფოტოსურათები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.3. ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილებით გ----- განცხადება არ იქნა განხილული, იმ საფუძველით, რომ ქობულეთში, დ----- უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხზე ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უკვე იმსჯელა საჯარო რეესტრის 2017 წლის 25 მაისის N----- შუამდგომლობის საფუძველზე და 2----- გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. მოცემულ შემთხვევაში სადავოს წარმოადგენს ის გარემოება, ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილების მიღებისას, მოხდა თუ არა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევა, რაც სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გ----- მიერ აღძრული

სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ - სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი - ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილება და ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის” დამტკიცების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება, საქართველოს მთავრობის დადგენილება N376 2016 წლის 28 ივლისი და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ” პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ ნორმებთან და სადავო სფეროში მოქმედ სხვა

საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

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

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში სააგენტო). წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

7.3 საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილების "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობების ფორმის დამტკიცების შესახებ" მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 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. საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი

უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

იმავე დადგენილების მე-19 მუხლით განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც კომისიის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილი იქნას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებები (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

7.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 1-----, გ-----ს უარი ეთქვა ქობულეთში, დ----- 171.0 კვ,მ ფართის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე. 2017 წლის 1----- მიღების შემდგომ, ფაქტობრივი/სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლის საფუძვლით, გ----- მ შეაგროვა ახალი მტკიცებულებები, მათ შორის ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთააზომვითი ნახაზი, ფოტოსურათები და სხვა დოკუმენტაცია, რის საფუძველზეც 2019 წლის 9 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და განცხადებები, გადახდის ქვითრები, მოამზადა უძრავი ქონების ახალი სადაკასტრო მიუთითა, რომ მას წლების მანძილზე თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული ქობულეთში, დ----- 171.0 კვ,მ ფართის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საკუთარი სახსრებით ააშენა

ნაგებობა და მას გამოიყენებდა საცხოვრებელი დანიშნულებით.

7.5. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს - 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. 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 დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. **დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს.** ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება და შემდგომ მიღებული საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ გ----- მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნილ განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა განცხადებები, გადახდის ქვითრები, უძრავი ქონების ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტოსურათები და სხვა დოკუმენტაცია.

მოსარჩელე მხარე ახლად აღმოჩენილი და გამოვლენილი გარემოებების, მოპოვებული მტკიცებულებების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების საფუძველით მოითხოვდა ქობულეთში, დ-----

----- 171,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე **საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის ხელახლა განხილვას.**

ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, სადავო გადაწყვეტილებაში მოსარჩელის განცხადების განხილვაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა ის გარემოება კომისიის მიერ 2----- გადაწყვეტილებით, უკვე განხილული

და გადაწყვეტილი იყო გ----- მოთხოვნა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით, რის გამოც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე აღარ არსებობდა საკითხის ხელახლა განხილვის საფუძველი.

დადგენილია ის გარემოებაც, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გ----- მიერ 2----- მოთხოვნილი საკითხი არ განიხილა საქართველოს ზაკ-ს 102-ე მუხლთან შესაბამისობის კუთხით, საფუძველიანად არ დაუდგენია და გამოუკველივია ის საკითხი, სახეზე იყო თუ არა შეცვლილი ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რაც განაპირობებდა საკითხზე სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღებას. საკითხის ამგვარი შესწავლის შესახებ არც სადავო გადაწყვეტილებაშია მითითებული.

7.6. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით და საქართველოს მთავრობის 28 ივლისის N-376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესებზე, რომლის მიხედვითაც კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

7.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ კომისიის მიერ კანონით დადგენილი წესით იქნა განხილული საქმის გარემოებები, ვინაიდან საქმეში არ არის წარმოდგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ხოლო, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2----- გადაწყვეტილების ფარგლებში გ----- ----- საკითხის ერთხელ განხილვა, სასამართლოს მიერ ვერ იქნება მიჩნეული იმის უტყუარ მტკიცებულებად, რომ კომისიის მიერ საკითხი სრულყოფილად იქნა

გამოკვლეული, რამდენადაც კომისიას უნდა გამოეკვლია საკითხი იმასთან დაკავშირებით, ხომ არ იყო სახეზე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, განსხვავებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობა, რაზეც მიუთითებდა მოსარჩელე მხარე.

ზემოაღნიშნული გარემოებების ყოველმხრივი შესწავლის გარეშე ფაქტების დადგენა ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნული მუხლებით გათვალისწინებულ, საქმის ყოველმხრივი შესწავლისა და გადაწყვეტილების მხოლოდ გამოკვლეული მტკიცებულებების საფუძველზე მიღების მოთხოვნას და არის აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

7.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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 2-----
----- გადაწყვეტილება მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მოთხოვნების დარღვევით.

7.9. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეუა.

სასამართლო მიუთითებს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, კერძოდ, სრულყოფილად არ შეუსწავლია ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლის, ახალი მტკიცებულებების საკითხი, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო გადაწყვეტილება, განცხადების განუხილველად განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ და ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ----- მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე გ----- განცხადების შემოწმებისას გამოიკვლიოს ის გარემოება, წარდგენილი განცხადება აკმაყოფილებს თუ არა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს, ამასთან საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენულების გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ხოლო ასეთის არარსებობის პირობებში, დაასაბუთოს თუ რის საფუძველზე მივიდა ამგვარ დასკვნამდე. 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილება, გ----- განცხადების განუხილველად განცხადების განხილვაზე უარის თქმის შესახებ; მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

8. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია მოსარჩელეს აუნაზღაუროს მის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32.4 და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53.1, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ----- სარჩელი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ნაწილში დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- გადაწყვეტილება.
3. დაევალოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.
4. მოპასუხე მხარეს, გ----- სასარგებლოდ, დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 100 (ასი) ლარის ოდენობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქუჩა №30) მეშვეობით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში

მოსამართლე

ალექსანდრე გოგუაძე