



7278588627649

www.ecd.court.ge



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

16 დეკემბერი, 2021 წელი

ქ. ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე გიორგი თუნაური
სხდომის მდივანი ა

მოსარჩელე - მ | ტ |
წარმომადგენელი - ნ | ტ |

მოპასუხე - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენლები - ი | გ | გ | ბ | ს |

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

1. სასარჩელო მოთხოვნა

აღწერილობითი ნაწილი

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20 | განკარგულება;

1.2. დაევალოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ქ. ფოთი, ზ | გ | ქ. N | ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე მ
ტ | საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მოსარჩელე მ | ტ |
ტ | 1994 წლიდან ფლობს და სარგებლობს ქ. ფოთში, ზ | გ | ქ. N | მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 1280 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც ააშენა საცხოვრებელი სახლი 20 | წელს

და დღემდე ცხოვრობს იქ ოჯახთან ერთად. 20 წლის ივნისის თვეში მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაურეგისტრირებინათ მისთვის აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრმა 20 წლის ივნის მოსარჩელის მიმართვა გადაუგზავნა ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. აღიარების კომისიამ განცხადება და უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, კომიასიამ გამოიყენა კანონი რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ „ფიზიკური და კერძოს სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების „შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის 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 (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული); აქ კანონმდებელმა გამიჯნა საცხოვრებელი სახლი და არასაცხოვრებელი შენობა ერთმანეთისგან. კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი ეხება სწორედ არასაცხოვრებელ შენობას, და არა საცხოვრებელს სახლს;

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

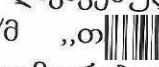
3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

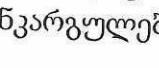
3.1.1. 20 წლის ივნის მე-2 მუხლის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა სარეგისტრაციო განცხადება, რომლებითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქალაქი ფოთი, ზ. გ. ქუჩა N

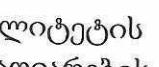
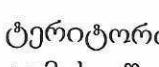
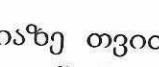
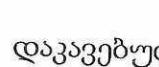
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20 წლის ივნისის N წერილით მე-2 მუხლის შესახება ქალაქ ფოთში, ზ. გ. ქუჩაზე მდებარე თვითნებურად დაკავებულ კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით, განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას;

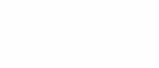
სადაც მიწის ნაკვეთის ფლობის დასადასტურებლად ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარედგინა ი/ზ „თ  მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ორთოფოტო, რომელზეც ასახულია უფლებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ცალკეული ობიექტის არსებობის ფაქტი.

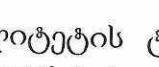
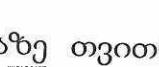
სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N  განკარგულება (ს.ფ. 11-13);

3.1.2. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში 20  წლის  ივნისს შედგა N  მიწის ნაკვეთის დათვალიერების შედეგად გამოვლენილ იქნა, რომ  მიერ თვითნებურად დაკავებული  კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთ მდებარეობს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მალთაცის უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში. მიწის ნკვეთი შემოღობილია ლითონის მავთულ-ბადის ღობით, რომელსაც აქვს ლითონის კონსტრუქციის ჭიშვარი. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია აშენებული ხის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი მანსარდით, რომლის კონსტრუქცია შედგება ხისა და ლითონის ფურცლებისაგან, აქვს ხის ფანჯრები და კრები, გადახურულია აზბესტის ფურცლებით და აქვს წერტილოვანი ბეტონის საძირკველი. მიწის ნაკვეთი განაშენიანებულია მრავალწლიანი ნარგავებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მიწის ნაკვეთის დათვალიერების აქტი N  (ს.ფ. 23);

3.1.3. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20  წლის  ივლისის (სხდომის ოქმი №52) გადაწყვეტილებით, მ  უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში მ  მიერ თვითნებურად დაკავებულ ქალაქ ფოთში, ზ  ქუჩაზე მდებარე  კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი არის დროებითი შენობა, რაც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე

- საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N~~1111~~ განკარგულება (ს.ფ. 11-13);
 - სხდომის ოქტომბერი;
 - მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში

არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და
ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ ბ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20 წლის ივლისის № განკარგულება და მოპასუხეს დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ ბ განკარგულება და მოთხოვნასთან.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 28 ივლისის №376 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების შესახებ“. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს.

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიულ-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადაც ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადაც სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

6.2. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20 წლის ივლისის N განკარგულების კანონიერების შემოწმება, რომლითაც მ ტ უარი ეთქვა ქ. ფოთში, ზ ბ ქუჩაზე მდებარე კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებულ კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობების საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ (სადაც პერიოდში მოქმედი) საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული,მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განვარგული.

2019 წლის 11 დეკემბერს ზემოაღნიშნულ კანონში განხორციელდა ცვლილება, რის შედეგადაც, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ცნება, კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა ამ კანონის ამოქმედებამდე-ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ ჰექტარს; 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 უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ზემოაღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით სასამართლო ადასტურებს, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის აღიარების მიზნებისათვის განმსაზღვრელია მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) არსებობის ფაქტი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ (სადაცო პერიოდში მოქმედი) საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, შენობა ეს არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღვდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა; 2019 წლის 11 შენობის ცნება, კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით, სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღვდავი კონსტრუქციებით (მათ შორის, ხის კონსტრუქციით), გარდა დროებითი შენობისა; ხოლო დროებითი შენობაა ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნის მართლზომიერება უნდა შემოწმდეს ზემოაღნიშნულ ნორმებთან შესაბამისობის თვალსაზრისით. ვინაიდან, მენტის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მოტივად

მითითებულია იმ გარემოებებზე, რომ ქალაქ ფოთში, ზემოთ მდებარე კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განტავსებული საცხოვრებელი სახლი არის დროებითი შენობა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 20 წლის ივნისს მ საჯარო რესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა სარეგისტრაციო განცხადება, რომლებითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქალაქი ფოთი, ზემოთ კუჩა N ქუჩა

საჯარო რესტრის ეროვნული სააგენტოს 20 წლის ივნისის N წერილით მ საჯარო ტ განცხადება ქალაქ ფოთში, ზემოთ კუჩაზე მდებარე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით, განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას;

სადაც მიწის ნაკვეთის ფლობის დასადასტურებლად ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარადგინა ი/მ „თ ფ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ორთოფოტო, რომელზეც ასახულია უფლებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ცალკეული ობიექტის არსებობის ფაქტი.

საქმის მასალებით დადგენილია და არც მოწინააღმდეგე ხდის სადაცოდ იმ გარემოებას, რომ უფლებასასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელე ცხოვრობს ოჯახთან ერტად, რა მიზნითაც მას 20 წლამდე დაკავებული ჰქონდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მის მიერ ხის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი მანსარდით, რომლის კონსტრუქცია შედგება ხისა და ლითონის ფურცლებისაგან, აქვს ხის ფანჯრები და კრები, გადახურულია აზბესტის ფურცლებით და აქვს წერტილოვანი ბეტონის საძირკველი. მიწის ნაკვეთი განაშენიანებულია მრავალწლიანი ნარგავებით.

აღნიშნული გარემოება, გარდა მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და ადგილზე დათვალიერების აქტებისა, ნათლად დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის განმარტებას მასზედ, რომ სადაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია. საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევის გარეშე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღების პროცესში არ უნდა შემოიფარგლოს ზოგადი განმარტებებით, ყველა მისი დასკვნა უნდა ემყარებოდეს ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე შესწავლილ და გამოკვლეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც შესაძლებელს გახდის შემოწმდეს, ადმინისტრაციული

ორგანოს უარი შეესაბამება თუ არა მოქმედ კანონმდებლობას. სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში, მართალია, აღნიშნულია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არა კაპიტალური, არამედ დროებითი შენობა-ნაგებობა, მაგრამ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ „ფიზიკური და კერძო ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები. ასევე არ არის გამოკვეთილი რა ფაქტობრივ საფუძვლებს ეყრდნობა კომისია დასკვნის გაკეთების პროცესში და არ დგინდება, მომხდარია თუ არა განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის შესწავლა-გამოკვლევა.

ზაკ-ის 53.5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს: 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. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები მიღებულია ზაკ-ის ზემოაღნიშნული მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, რაც ქმნის მითითებული აქტების ბათილად ცნობისა და სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველს, რის შედეგადაც ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს, ყველა გარემოების შესწავლის საფუძველზე, ახალი აქტის გამოცემა.

ამდენად, ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, სადავო საკითხი გამოიკვლიოს ყოველმხრივ, მტკიცებულებების სათანადო შეფასების საფუძველზე, მათ შორის საქმის გარემოებების ადგილზე შესწავლის გზით, დაინტერესებული მხარეების, მოწმეებისა და ექსპერტიზის ჩატარებისა და შეფასების საფუძველზე დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებებზე დაყრდნობით. კერძოდ, გამოიკვლიოს სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა მიიჩნევა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიტული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე აშენებულ შენობად, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მ  საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მოტივად სწორედ იმ გარემოებაზეა მითითებული.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკითხის განხილვისას, ადმინისტრაციული ორგანო არ არის შეზღუდული მხოლოდ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება გულისხმობს არა მხოლოდ მასთან წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად გამოკვლევის, არამედ რიგ შემთხვევებში დამატებითი მტკიცებულებების მოძიების საჭიროებასაც.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომისიამ საკითხის ხელახლა განხილვისას მხედველობაში უნდა მიიღოს მიწის დათვალიერების აქტი № მიმის შესახებ, რომ შენობას გააჩნია წერტილოვანი ბეტონის საძირკველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ არ არის წარმოდგენილი რაიმე ისეთი სახის წერტილობითი მტკიცებულებები, რომელიც დაადასტურებს იმ ფაქტს, რომ კომისიის მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის მიმართ ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების გათვალისწინებით, სასამართლო მართებულად მიიჩნევს მოცემულ შემთხვევაზე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული რეგულაციის გამოყენებას.

6.3. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია 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 გადაუწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

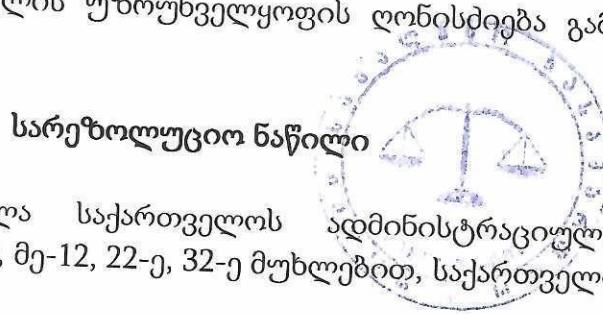
ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადაც საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20^{წლის} ივლისის № განკარგულება და მოპასუხეს უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, გადაუწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ ტ

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამასთან, 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარის ააზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
8.1. მომავალი პერიოდი

8.1. მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.



სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე
მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. მ | | | | ტ | | | | სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20 | | | წლის | | | ივლისის N | | | განკარგულება და მოპასუხეს დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ | | | ტ | | | მოთხოვნასთან დაკავშირებით;
3. მოპასუხე ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსახულის მ | | | სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელისათვის გადახდილი ბაჟის ჩაზღაურება 100 ლარის ოდენობით;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. დავით აღმაშენებლის ქუჩა №3) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე



გიორგი თუნაური