საქმე № 030310519002808837
№ 3/05-2019

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 ივნისი, 2019 წელი **ქ.ფოთი**

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი ლევანი ქირია

მოსარჩელე რ--------- ჩ----------
წარმომადგენლები: ა------- ს----------, ა--- ბერია

მოპასუხე ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი გ------- ხ-------

დავის საგანი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი: ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 დეკემბრის N70/76 განკარგულება ქ.ფოთში, წ-- გ------- ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. დაევალოს მოპასუხე ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას

გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.ფოთში, წ-- გ-------ს ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი

2018 წლის 17 დეკემბერს გაიმართა მოპასუხე ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზეც განიხილეს რ--------- ჩ----------ს მიერ 2004 წლიდან თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი. ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან კომისიაში გადმოგზავნილი რ--------- ჩ----------ს 2018 წლის 05 დეკემბრის განცხადება.

ადმინისტრაციულ ორგანოში წარმოდგენილი და სხდომაზე გამოკვლეული მტკიცებულებების, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების დადგენის შედეგად მოპასუხეს უნდა დაეკმაყოფილებინა რ--------- ჩ----------ს მოთხოვნა და ეღიარებინა მისი საკუთრების უფლება ქ.ფოთში, წ------ გ-------ს ქუჩა N----ში მდებარე 384 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რადგან ის აკმაყოფილებდა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელ კრიტერიუმებს.

2018 წლის 17 დეკემბრის N70/76 განკარგულებით მოპასუხემ უსაფუძლოდ უთხრა უარი რ--------- ჩ----------ს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რამაც განაპირობა სასამართლოსთვის სარჩელით მომართვა.

2. მოპასუხის პოზიცია

ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელი სასარჩელო მოთხოვნებს არ დაეთანხმა და განმარტა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, 2018 წლის 05 დეკემბრის N496257 წერილით წარმოადგინა დაინტერესებული ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------ს განცხადება, მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ქალაქ ფოთში, წ------ გ------- ქუჩა N----ში მდებარე 384.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების აღიარების თაობაზე. დაინტერესებული პირის რ---------- ჩ----------ს განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

საქართველოს ზოგადი ადმნისტრაციული კოდექსის 75-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მონაწილეობის უფლება აქვს დაინტერესებულ მხარეს ან მის უფლებამოსილ წარმომადგენელს, ცალკეული

დარგის ექსპერტებს/ სპეციალისტებს ან/და სხვა მოწვეულ პირებს. ამავე კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------ს დაინტერესებაში მყოფ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადების საფუძველზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 110-ე მუხლის შესაბამისად, განმცხადებლის წარმომადგენელს გაეგზავნა შეტყობინება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისას და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ადმინისტრაციული წარმოებიდან გამომდინარე, კომისიის მიერ შესწავლილ და მოკვლეულ იქნა მასალები. შემოწმებული იქნა განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის სისწორე.

კომისიის წევრმა ტ---- ჩ---------მ კომისიას მისცა განმარტება, რომლითაც დადგენილია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში.

ამასთან, კომისიის წევრმა გ---- ლ----------ემ განმარტა, რომ მომსახურების ცენტრის არქივში მიწის ნაკვეთის პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ იძებნება.

კომისიის წევრების ს-------- ქ----------ს, ტ---- ჩ---------ს და გ---- ლ----------ის მიერ, 2018 წლის 14 დეკემბერს, დათვალიერებული იქნა რ--------- ჩ----------ს მიერ თვითნებურად დაკავებული 384.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მათ მიერ შედგენილი, მიწის ნაკვეთის დათვალიერების N13 აქტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მ---------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, რ--------- ჩ----------ს საკუთრებაში არსებული 0-

---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 752.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

რ--------- ჩ----------–---ს საკუთრებაში არსებული 752.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი 384.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები საერთო შემოღობვით ქმნიან ერთ ფაქტიურ ეზოს.

სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი 384.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ხუთი მხრიდან შემოღობილია ლითონის მავთულ-ბადის ღობით და არაფიქსირებული საზღვრით ემიჯნება 0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 752.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს.

მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ორი ერთსართულიანი დამხმარე შენობა-ნაგებობა, რომლის კონსტრუქცია შედგება რკინისა და ბლოკისაგან. აღნიშნული შენობებიდან ერთი შენობა არის გადახურული, ხოლო მეორე შენობა მხოლოდ ნაწილობრივ არის გადახურული. მიწის ნაკვეთი განაშენიანებულია ნარგავებით.

კომისიის წევრმა გ-–– ლ----------ემ კომისიას მისცა განმარტება, რომლითაც დადგენილია, რომ რ--------- ჩ----------–---ს მიერ თვითნებურად დაკავებული 384.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილი განთავსებულია დ-------- მ----------ს სახელზე ფიქსირებული სისტემური რეგისტრაციის საზღვრებში.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების დადგენის მიზნით, კომისიის წევრის გ-–– ლ----------ის მიერ რ---------- ჩ----------–---ს წარმომადგენლებს ა------- ს----------–---ს და ა--- ბ------ს განემარტა, რომ წარმოედგინა სისტემური რეგისტრაციით ფიქსირებული სუბიქტის ან მისი უფლებამონაცვლე პირის ნოტარიალურად დამოწმებული წერილობითი თანხმობა, ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით, რაზეც ა------- ს----------–---მ განაცხადა იგი ვერ შეძლებდა აღნიშნული წერილობითი თანხმობის წარმოდგენას კომისიისათვის.

,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ,,გ“ პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს, ამ კანონის ამოქმედებამდე (27.07.2007 წ) 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 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 ან საკუთრების უფლების აღიარების მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------–---ს (პირადი N4----------) განცხადება არ დაკმაყოფილდა. უარი ეთქვა რ--------- ჩ----------–---ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მ-–--------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, წ------ გ-------ს ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384.00 კვ. მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ წერილობით ეცნობა დაინტერესებულ მხარეს.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, სარჩელი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 დეკემბრის N70/76 განკარგულების ბათილად ცნობისა და ქმედების განხორციელების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, 2018 წლის 05 დეკემბრის N496257 წერილით ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარადგინა დაინტერესებული ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------–---ს განცხადება, მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ქალაქ ფოთში, წ------ გ------- ქუჩა N----ში მდებარე 384.00კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების აღიარების თაობაზე. დაინტერესებული პირის რ--------- ჩ----------–---ს განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

3.2.2. ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------–---ს დაინტერესებაში მყოფ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადების საფუძველზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერირტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დაწყებულ ადმინისტრაციულ

წარმოებასთან დაკავშირებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 110-ე მუხლის შესაბამისად, განმცხადებლის წარმომადგენელს გაეგზავნა შეტყობინება. ადმინისტრაციული წარმოებიდან გამომდინარე, კომისიის მიერ შესწავლილ და მოკვლეულ იქნა მასალები. შემოწმებული იქნა განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის სისწორე.

3.2.3. კომისიის წევრმა ტ---- ჩ-–------მ კომისიას მისცა განმარტება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში. ამასთან, კომისიის წევრმა გ-–– ლ----------ემ განმარტა, რომ მომსახურების ცენტრის არქივში მიწის ნაკვეთის პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ იძებნება. კომისიის წევრების ს-------- ქ-–––––––-ს, ტ---- ჩ-–------ს და გ-–– ლ----------ის მიერ, 2018 წლის 14 დეკემბერს, დათვალიერებული იქნა რ--------- ჩ----------–---ს მიერ თვითნებურად დაკავებული 384.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მათ მიერ შედგენილი, მიწის ნაკვეთის დათვალიერების N13 აქტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მ-–------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, რ--------- ჩ----------–---ს საკუთრებაში არსებული 0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 752.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი 384.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ხუთი მხრიდან შემოღობილია ლითონის მავთულ-ბადის ღობით და არაფიქსირებული საზღვრით ემიჯნება 0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 752.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ორი ერთსართულიანი დამხმარე შენობა-ნაგებობა, რომლის კონსტრუქცია შედგება რკინისა და ბლოკისაგან. აღნიშნული შენობებიდან ერთი შენობა არის გადახურული, ხოლო მეორე შენობა მხოლოდ ნაწილობრივ არის გადახურული. მიწის ნაკვეთი განაშენიანებულია ნარგავებით.

3.2.4. კომისიის წევრმა გ-–– ლ----------ემ კომისიას განუმარტა, რომ რ--------- ჩ-----------–---ს მიერ თვითნებურად დაკავებული 384.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილი განთავსებულია დ-------- მ----------ს სახელზე ფიქსირებული სისტემური რეგისტრაციის საზღვრებში.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების დადგენის მიზნით, კომისიის წევრის გ-–– ლ----------ის მიერ რ-------- ჩ----------–---ს წარმომადგენლებს ა------- ს----------–---ს და ა--- ბერიას განემარტა, რომ წარმოედგინა სისტემური რეგისტრაციით ფიქსირებული სუბიქტის ან მისი უფლებამონაცვლე პირის ნოტარიალურად დამოწმებული წერილობითი თანხმობა, ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით, რაზეც ა------- ს----------–---მ განაცხადა იგი ვერ

შეძლებდა აღნიშნული წერილობითი თანხმობის წარმოდგენას კომისიისათვის.

3.2.5. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვტილებით ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------ს (პირადი N4----------) განცხადება არ დაკმაყოფილდა. უარი ეთქვა რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მ---------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, წ------ გ-------ს ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ წერილობით ეცნობა დაინტერესებულ მხარეს.

სამოტივაციო ნაწილი

4.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

რ--------- ჩ----------ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 დეკემბრის N70/76 განკარგულება ქ.ფოთში, წ-- გ------- ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

უნდა დაევალოს მოპასუხე ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ფოთში, წ-- გ-------ს ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს კანონი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

6.სამართლებრივი შეფასება

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა ყოველი დემოკრატიული და სამართლებრივი სახელმწიფოს უმთავრესი ამოცანაა, რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობს სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებისაგან, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებით და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით.

სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს, ამიტომაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება არის უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომელიც აწესრიგებს ინდივიდსა და სახელმწიფოს, ასევე, კერძო პირებს შორის არსებულ სადავო ურთიერთობებს, უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და იცავს დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

იცავს რა სამართლიანი სასამართლოს უფლებას, რომელსაც გააჩნია ფუნდამენტური მნიშვნელობა დემოკრატიულ საზოგადოებაში, ევროკონვენციის მე-6 მუხლს უკავია ცენტრალური ადგილი კონვენციის სისტემაში. აღნიშნული მუხლის დაცვის ობიექტს წარმოადგენს კანონის უზენაესობის პრინციპი, რომელსაც ემყარება მთლიანად საზოგადოება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, 2018 წლის 05 დეკემბრის N496257 წერილით ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარადგინა დაინტერესებული ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------ს განცხადება, მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ქალაქ ფოთში, წ------ გ------- ქუჩა N----ში მდებარე 384.00კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების აღიარების თაობაზე. დაინტერესებული პირის რ--------- ჩ----------ს განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5[1] მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ,,თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მე-60[1] მუხლის თანახმად, კი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (პირველი ნაწილი). 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 (მე-2 ნაწილი).

ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------–-ს დაინტერესებაში მყოფ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადების საფუძველზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერირტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დაწყებულ ადმინისტრაციულ წამროებასთან დაკავშირებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 110-ე მუხლის შესაბამისად, განმცხადებლის წარმომადგენელს გაეგზავნა შეტყობინება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამ 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.

კომისიის წევრმა ტ---- ჩ---------მ კომისიას განუმარტა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში. ამასთან, კომისიის წევრმა გ---- ლ----------ემ განმარტა, რომ მომსახურების ცენტრის არქივში მიწის ნაკვეთის პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ იძებნება. კომისიის წევრების: ს-------- ქ----------ს, ტ---- ჩ---------ს და გ---- ლ----------ის მიერ, 2018 წლის 14 დეკემბერს, დათვალიერებულ იქნა რ--------- ჩ----------ს თვითნებურად დაკავებული 384.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მათ მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის დათვალიერების N13 აქტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მ----------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, რ--------- ჩ----------ს საკუთრებაში არსებული 0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 752.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი 384.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ხუთი მხრიდან შემოღობილია ლითონის მავთულ-ბადის ღობით და არაფიქსირებული საზღვრით ემიჯნება 0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 752.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ორი ერთსართულიანი დამხმარე შენობა-ნაგებობა, რომლის კონსტრუქცია შედგება რკინისა და ბლოკისაგან. აღნიშნული შენობებიდან ერთი შენობა არის გადახურული, ხოლო მეორე შენობა მხოლოდ ნაწილობრივაა გადახურული. მიწის ნაკვეთი განაშენიანებულია ნარგავებით.

,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ,,გ“ ქვეპუნქტის თანახმად ,,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 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული გარდა ამ მუხლის ,,ა“ ქვეპუნქტით გათვალისიწნებული შემთხვევებისა.“ ამავე მუხლის ,,ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1944 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა”.

კომისიის წევრმა გ-—- ლ----------ემ კომისიაზე განმარტება, რომ რ--------- ჩ-------–-----–ს მიერ თვითნებურად დაკავებული 384.00 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილი განთავსებულია დ-------- მ----------ს სახელზე ფიქსირებული სისტემური რეგისტრაციის საზღვრებში.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების დადგენის მიზნით, კომისიის წევრის გ-—- ლ----------ის მიერ რ-------- ---- ჩ----------–-ს წარმომადგენლებს: ა------- ს----------–---ს და ა--- ბ------ს განემარტა, რომ წარმოედგინა სისტემური რეგისტრაციით ფიქსირებული სუბიქტის ან მისი უფლებამონაცვლე პირის ნოტარიალურად დამოწმებული წერილობითი თანხმობა, ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით, რაზეც ა------- ს----------–---მ განაცხადა, რომ იგი ვერ შეძლებდა აღნიშნული წერილობითი თანხმობის წარმოდგენას კომისიისათვის, რამეთუ დ----------ს ადგილსამყოფელი უცნობია, მან თავის დროზე გაასხვისა თავისი კუთვნილი ნაკვეთი და წავიდა, მას შემდეგ ის არ გამოჩენილა და არც არავინ იცის სად იმყოფება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანხამად: ,,უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება ან შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული **საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.**

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით ფიზიკური პირის რ--------- ჩ----------–-ს (პირადი N4----------) განცხადება არ დაკმაყოფილდა. უარი ეთქვა რ--------- ჩ----------–ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მ-—--------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, წ------ გ-------ს ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384.00 კვ. მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ

წერილობით ეცნობა დაინტერესებულ მხარეს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ, ადმინისტრაციული საჩვრის დაკამყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. თუ საქმეზე დამატებითი მასალის მოძიება აუცილებელია, ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოაქვს განჩინება საქმის გადადების შესახებ, რაც ეცნობება მხარეებს. ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. ამავე კოდექსის 202-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის თაობაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინიტრაციულ -სამართლებრივ აქტს და იგი უნდა აკმაყოფილებდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისთვის ამ კოდექსით დადგენილ მოთხოვნებს.

ადმინისტრაციულ საქმეზე წარმოდგენილი საქმის მასალებითა და სასამართლო პროცესზე მხარეთა მონაწილეობით ჩატარებულ პროცესზე სასამართლომ გამოარკვია, რომ საქმეზე წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით N0----------, რეგისტრირებულია რ--------- ჩ----------–-ს სახელზე. სასამართლო პროცესზე მოპასუხემ განაცხადა, რომ რ--------- ჩ----------–-ს მიერ თვითნებურად დაკავებული 384.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილი განთავსებულია დ-------- მ----------ს სახელზე ფიქსირებული სისტემური რეგისტრაციის საზღვრებში, თუმცა, სასამართლო სხდომაზე გამოირკვა, რომ საქმის განხილვის მდგომარეობით დ---------- მ----------ს საკუთრება არსად არ ფიგურირებს, არ არსებობს ასევე საარქივო ცნობა, მოპასუხის განცხადება დაუსაბუთებელი და საფუძველს მოკლებულია, რამეთუ წარმოდგენილ ჩანაწერს არა აქვს არანაირი ოფიციალური ხასიათი და აცდენილია არსებულ რეალობას. შესაბამისად, აღნიშნული (სადავო) მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის რ--------- ჩ----------–-ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 დეკემბრის N70/76 განკარგულება ქ.ფოთში, წ-- გ------- ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე

რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. უნდა დაევალოს მოპასუხე ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ფოთში, წ-- გ-------ს ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელეს დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 100 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმესთან დაკავშირებით უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. რ--------- ჩ----------ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნას ცნობილი ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 დეკემბრის N70/76 განკარგულება ქ.ფოთში, წ-- გ------- ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

3. დაევალოს მოპასუხე ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ფოთში, წ-- გ-------ს ქუჩა N----ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 384 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რ--------- ჩ----------ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

4. მოსარჩელეს დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 100 ლარის

ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ.ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.№3) მეშვეობით.

მოსამართლე **თეიმურაზ სიხარულიძე**