გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

29 მარტი, 2019 წელი
ქ.ფოთი
შესავალი ნაწილი
ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი ლევანი ქირია

მოსარჩელე ჯ-—---- ც------
წარმომადგენელი ნ----- ს----------მ----------

მოპასუხე ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენლები: გ------- ხ—------, თ----- დ----------—---

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის N66/72 განკარგულება.

1.2. დაევალოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ჯ-—---- ც------ს მფლობელობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე: ქ.ფ------ ე------- თ----—-----—ს ქ.N---ში, ჯ-—---- ც------ს საკუთრებაში არსებული 808 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, საკუთრების უფლების აღიარება.

სარჩელის არსი:

მრავალი წელია ჯ-–---- ც------ს მფლობელობაშია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართით 1096 კვადრატული მეტრი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები და ბაღი. 2018 წლის 18 ივლისს მოხდა მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან 808 კვადრატული მეტრის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, არქივში მოპოვებული დოკუმენტების საფუძველზე, ხოლო 288 კვადრატულ მეტრზე მისთვის გაუგებარი მიზეზით დოკუმენტი არქივში არ აღმოჩნდა. მიმართა საჯარო რეესტრს და შემდგომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიწის ნაკვეთზე ფართით 288 კვ.მ. საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. 2018 წლის 26 ნოემბერს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N66/72 განკარგულებით ჯ-–---- ც------ს უარი ეთქვა ქ.ფ-------– ე------- თ-----–---–ს ქ.N---ში მდებარე 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რაც უსაფუძვლო და არაკანონიერია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლებმა განმარტეს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რის გამოც არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, 2018 წლის 13 ნოემბრის N470838 წერილით წარმოადგინა დაინტერესებული ფიზიკური პირის ჯ-–---- ც-------ს განცხადება, მის დაინტერესებაში არსებულ ქალაქ ფ-------– ე------- თ-----–---–ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. დაინტერესებული ფიზიკური პირის ჯ-–---- ც------ს განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. ფიზიკური პირის ჯ-–---- ც------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. ადმინისტრაციული წარმოებიდან გამომდინარე კომისიის მიერ შესწავლილ და მოკვლეულ იქნა მასალები, შემოწმებულ იქნა განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის სისწორე. კომისიამ ზეპირი მოსმენით გამოარკვია, რომ ჯ-–---- ც------ს საკუთრებაში გააჩნდა ქალაქ ფ-------– ე------- თ-----–---–ს ქუჩა N---ში მდებარე 808 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები

(მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0----------), ხოლო დაინტერესებაში არსებული 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის (ელ.ვერსია) შესაბამისად, მდებარეობს მის საკუთრებაში არსებული 0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 808 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. ,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ 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 მომიჯნავედ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობის ან მის გარეშე) რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და საკუთრების უფლების აღიარების მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. ,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი განმარტავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ნოემბრის N02/1068 წერილით დადგენილია, რომ ქალაქ ფ-------- ე------- თ----------ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნა სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს არ შეესაბამება. შესაბამისად, კომისიამ დაადგინა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოპოვებული მტკიცებულებებით ქალაქ ფ-------- ე------- თ----------ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარებას კანონისმიერად არ ექვემდებარება. შესაბამისად, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით ფიზიკური პირის ჯ-------- ც------ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე ქალაქ ფ------ მუნიციპალიტეტის ც-------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ქალაქ ფ-------- ე------- თ----------ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ წერილობით ეცნობა დაინტერესებულ მხარეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 18 ივლისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, ქ.ფ-------- ე------- თ----------ს ქ.N---ში მდებარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 808 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0----------) მესაკუთრე არის ჯ-------- ც------.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის N66/72 განკარგულების შესაბამისად, არ დაკმაყოფილდა ფიზიკური პირის ჯ-------- ც------ს განცხადება, უარი ეთქვა ჯ-------- ც------ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ც-------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ე------- თ----------ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

3.2.2. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ნოემბრის N02/1068 წერილის შესაბამისად, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ ,,თვითმმართველი ქალაქის ფოთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის ფოთის საკრებულოს, 2013 წლის 09 დეკემბრის N23/138 განკარგულებით დამტკიცებული კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი კონკრეტული ზონების რუკაზე მოცემულია ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარი. მოქალაქე ჯ-------- ც------ს დაინტერესებაში არსებული ქალაქ ფ-------- ე------- თ----------ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ზემოთ აღნიშნულ ზონაში. ასევე, გამოირკვა, რომ ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 34-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ფოთში ზოგადი დამცავი ზონები დადგენილი არ არის და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობს აღნიშნულ საკითხზე ადმინისტრაციული საქმისწარმოება, რასთან დაკავშირებითაც ელოდებიან საბოლოო გადაწყვეტილებას. რადგან ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, დამცავი ზონის დადგენის მიზნებია: მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის, მათ შორის, ძეგლების, კულტურული ღირებულების მქონე ურბანული ქსოვილისა და ცალკეული შენობა-ნაგებობების, ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის, ისტორიული ლანდშაფტის, არქეოლოგიური ობიექტების არასასურველი ზემოქმედებისაგან დაცვა, მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის, მათ შორის, ძეგლების, კულტურული ღირებულების მქონე ურბანული ქსოვილისა და ცალკეული შენობა ნაგებობების, ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის, ისტორიული ლანდშაფტის, არქეოლოგიური ობიექტების არასასურველი ზემოქმედებისაგან დაცვა, მის საზღვრებში

არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ბუნებრივი, ისტორიული, ესთეტიკური, ეკოლოგიური გარემოს, მისი ავთენტიკური ელემენტების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული ხედებისა და პანორამების, ასევე, იმ სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული კონტექსტის შენარჩუნება, რომელიც ხელს შეუწყობს ძეგლისა და მისი გარემოს დაცვას, მდგრად განვითარებას, ძეგლის, როგორც ისტორიის მოწმის, როლის შენარჩუნებას. არ შეიძლება არ აღინიშნოს, რომ ქალაქ ფ------ თავისებურებას წარმოადგენს არსებულ განაშენიანებაში ადგილობრივი, ,,მიკრორაიონული" მნიშვნელობის მწვანე სივრცეების ნაკლებობა, რაც შეიძლება ნაწილობრივ გამართლდეს განაშენიანების საკარმიდამო ხასიათით და შესაბამისად, ინდივიდუალური (კერძო) ბაღების მრავალრიცხოვნობით. მაგრამ, ეს გარემოება არ აუქმებს ურბანული კულტურისათვის დამახასიათებელი საზოგადოებრივი გამწვანებული ტერიტორიების საჭიროებას. ქ.ფოთი დღესაც ვითარდება 1901 წლის გეგმის საფუძველზე საქართველოს სხვა ქალაქების უმრავლესობისაგან განსხვავებით ფ------ ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ნაწილს (სადაც გამოვლენილია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დიდი კონცენტრაცია და შენარჩუნებულია გეგმარებითი სტრუქტურა-ქუჩათა ქსელი) სარეკონსტრუქციო ღონისძიებები, ფაქტობრივად, არ შეხებია. ქალაქის ახალი უბნები თუ სატრანსპორტო-სამრეწველო ობიექტები, სივრცით გეგმარებითი თვალსაზრისით, უბრალოდ, ემატებოდა ფ------ ისტორიულ ნაწილს. კომისიას გაეგზავნა ქალაქ ფ------ ერთ-ერთი ტოპოგეგმის (სავარაუდოდ 1956 წლით თარიღდება) ფრაგმენტს (იხ. დანართი), სადაც თვალნათლივ ჩანს, რომ მოქალაქე ჯ-–---- ც------ს დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია გამწვანებული ზოლის ფარგლებში. აღნიშნული ტოპოგეგმა არის დაცული, საჯარო რეესტრის ელექტრონულ სისტემაში. ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება ითქვას, რომ ქალაქ ფ------–-- ე------- თ-----–-----ს ქუჩა N--- ში მდებარე 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს არ შეესაბამება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ჯ-–---- ც------ს სასარჩელო მოთხოვნები: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის N66/72 განკარგულების ბათილად ცნობისა და ჯ-–---- ც------ს მფლობელობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (მდებარე: ჯ-–---- ც------ს საკუთრებაში არსებული 808 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მისამართზე:

ქ.ფ------ ე------- თ----------ს ქ.N--), არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, ,,თვითმმართველი ქალაქის ფოთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" თვითმმართველი ქალაქის ფოთის საკრებულოს, 2013 წლის 09 დეკემბრის N23/138 განკარგულება, ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ" საქართველოს კანონი, ,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონი (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

6. სამართლებრივი შეფასება

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" ქვეპუნქტის 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.

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა უპირველესად გამჭვირვალე პროცესითა და მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებიდან ხდება შესაძლებელი. იმისათვის, რომ შემოწმდეს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, უნდა არსებობდეს პროცესის შემოწმების შესაძლებლობაც. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის კანონიერების კონტროლი კი სასამართლოს კონსტიტუციურ ვალდებულებას წარმოადგენს.

საქართველოს კონსტიტუციით დადგენილი ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის რეალიზაცია მნიშვნელოვნად არის განპირობებული სასამართლო ხელისუფლების როლით, სასამართლოს მიერ ობიექტური, მიუკერძოებელი და კვალიფიციური მართლმსაჯულების განხორციელებით, ვინაიდან სასამართლო ახორციელებს რა სახელმწიფო ხელისუფლების განსაკუთრებულ

ფუნქციას _ მართლმსაჯულებას, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ეს მოიცავს არა მხოლოდ კონკრეტული კონფლიქტების (დავები) გადაწყვეტას, არამედ _ სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოთა საქმიანობაზე სასამართლო კონტროლის განხორციელებას. მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებების, ხელშეკრულებების, ქმედებების/მოქმედება, უმოქმედობა/ გასაჩივრება საერთო სასამართლოში, რა დროსაც სასამართლოს ობიექტურობას, მიუკერძოებლობასა და დამოუკიდებლობას განუზომელი მნიშვნელობა აქვს, რათა აღადგინოს დარღვეული წონასწორობა პირსა და ოფიციალურ სტრუქტურას შორის.

სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებებზე უზრუნველყოფს დარღვეული უფლების აღდგენას, კანონის უზენაესობის დამკვიდრებას, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ნორმებით მკაცრად რეგლამენტირებულ ჩარჩოში მოქცევას, ეფექტური დაცვის რეალიზაციას და ა.შ. სახელმწიფო გარანტირებული უნდა იყოს ადმინისტრაციული აქტების კონტროლით, სრულად ემორჩილებოდეს კანონს და იმავდროულად, უზრუნველყოფდეს ადმინისტრაციული ხელისუფლების ორგანოების ეფექტურ მუშაობას. გათვალისწინებულია რა საჯარო ადმინისტრაციულ ორგანოებსა და პირებს შორის არსებულ უფლებამოსილებათა დისბალანსი, შესაბამისად, ეს ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ პირების დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით.

მოსარჩელემ სადავოდ გახადა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის N66/72 განკარგულება და მისი ბათილად ცნობა მოითხოვა.

გადაწყვეტილების კანონიერების შესამოწმებლად უნდა შემოწმდეს მისი დასაშვებობა, ფორმალური კანონიერება და მატერიალური კანონიერება.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიყენოს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა.

ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის გამოიცეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით.

ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერება დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული

კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდეს ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, 2018 წლის 13 ნოემბრის N470838 წერილით წარადგინა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დაინტერესებული ფიზიკური პირის ჯ-—---- ც------ს განცხადება, მის დაინტერესებაში არსებულ ქალაქ ფ-----–-- ე------- თ-----–---–ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. დაინტერესებული ფიზიკური პირის ჯ-—---- ც------ს განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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.

ფიზიკური პირის ჯ-—---- ც------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.

,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ 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 მომიჯნავედ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობის ან მის გარეშე) რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და საკუთრების უფლების აღიარების მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. ,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5[1] მუხლის მე-2 პუნქტი განმარტავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ნოემბრის N02/1068 წერილის შესაბამისად, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ ,,თვითმმართველი ქალაქის ფოთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის ფოთის საკრებულოს, 2013 წლის 09 დეკემბრის N23/138 განკარგულებით დამტკიცებული კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი კონკრეტული ზონების რუკაზე მოცემულია ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარი. მოქალაქე ჯ-–---- ც------ს დაინტერესებაში არსებული ქალაქ ფ-----–-- ე------- თ----–-------ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ზემოთ აღნიშნულ ზონაში. ასევე, გამოირკვა, რომ ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 34-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ფოთში ზოგადი დამცავი ზონები დადგენილი არ არის და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობს აღნიშნულ საკითხზე ადმინისტრაციული საქმისწარმოება, რასთან დაკავშირებითაც ელოდებიან საბოლოო გადაწყვეტილებას. რადგან ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, დამცავი ზონის დადგენის მიზნებია: მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის, მათ შორის, ძეგლების, კულტურული ღირებულების მქონე ურბანული ქსოვილისა და ცალკეული შენობა-ნაგებობების, ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის, ისტორიული ლანდშაფტის, არქეოლოგიური ობიექტების არასასურველი ზემოქმედებისაგან დაცვა, მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის, მათ შორის, ძეგლების, კულტურული ღირებულების მქონე ურბანული ქსოვილისა და ცალკეული შენობა ნაგებობების, ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის, ისტორიული ლანდშაფტის, არქეოლოგიური ობიექტების არასასურველი ზემოქმედებისაგან დაცვა, მის საზღვრებში

არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ბუნებრივი, ისტორიული, ესთეტიკური, ეკოლოგიური გარემოს, მისი ავთენტიკური ელემენტების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული ხედებისა და პანორამების, ასევე, იმ სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული კონტექსტის შენარჩუნება, რომელიც ხელს შეუწყობს ძეგლისა და მისი გარემოს დაცვას, მდგრად განვითარებას, ძეგლის, როგორც ისტორიის მოწმის, როლის შენარჩუნებას. არ შეიძლება არ აღინიშნოს, რომ ქალაქ ფ------ თავისებურებას წარმოადგენს არსებულ განაშენიანებაში ადგილობრივი, ,,მიკრორაიონული“ მნიშვნელობის მწვანე სივრცეების ნაკლებობა, რაც შეიძლება ნაწილობრივ გამართლდეს განაშენიანების საკარმიდამო ხასიათით და შესაბამისად, ინდივიდუალური (კერძო) ბაღების მრავალრიცხოვნობით. მაგრამ, ეს გარემოება არ აუქმებს ურბანული კულტურისათვის დამახასიათებელი საზოგადოებრივი გამწვანებული ტერიტორიების საჭიროებას. ქ.ფოთი დღესაც ვითარდება 1901 წლის გეგმის საფუძველზე საქართველოს სხვა ქალაქების უმრავლესობისაგან განსხვავებით ფ------ ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ნაწილს (სადაც გამოვლენილია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დიდი კონცენტრაცია და შენარჩუნებულია გეგმარებითი სტრუქტურა-ქუჩათა ქსელი) სარეკონსტრუქციო ღონისძიებები, ფაქტობრივად, არ შეხებია. ქალაქის ახალი უბნები თუ სატრანსპორტო-სამრეწველო ობიექტები, სივრცით გეგმარებითი თვალსაზრისით, უბრალოდ, ემატებოდა ფ------ ისტორიულ ნაწილს. კომისიას გაეგზავნა ქალაქ ფ------ ერთ-ერთი ტოპოგეგმის (სავარაუდოდ 1956 წლით თარიღდება) ფრაგმენტი (იხ. დანართი), სადაც თვალნათლივ ჩანს, რომ მოქალაქე ჯ-–---- ც------ს დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია გამწვანებული ზოლის ფარგლებში. აღნიშნული ტოპოგეგმა არის დაცული, საჯარო რეესტრის ელექტრონულ სისტემაში. ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება ითქვას, რომ ქალაქ ფ------–-- ე------- თ-----–------ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს არ შეესაბამება.

ქალაქ ფ------ მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის N66/72 განკარგულების შესაბამისად, კანონისმიერად არ დაკმაყოფილდა ფიზიკური პირის ჯ-–---- ც------ს განცხადება, უარი ეთქვა ჯ-–---- ც------ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ქალაქ ფ------ მუნიციპალიტეტის ც-------ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ე------- თ-----–------ს ქუჩა N---ში მდებარე 288 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედებები შეესაბამებოდა საქართველოს კანონმდებლობას. ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავის კომპეტენციის ფარგლებში, გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა არსებითი გარემოება და აღნიშნული გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მ----- ი--------- სასარჩელო მოთხოვნები: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის N66/72 განკარგულების ბათილად ცნობისა და ჯ-–---- ც------ს მფლობელობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (მდებარე: ჯ-–---- ც------ს საკუთრებაში არსებული 808 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მისამართზე: ქ.ფ------ ე------- თ----–------ს ქ.N--), არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 24–ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ჯ-–---- ც------ს სასარჩელო მოთხოვნები: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს - ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის N66/72 განკარგულების ბათილად ცნობისა და ჯ-–---- ც------ს მფლობელობაში არსებულ არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების 288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (მდებარე: ჯ-–---- ც------ს საკუთრებაში არსებული 808 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მისამართზე: ქ.ფ------ ე------- თ----–------ს ქ.N--), არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის

ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასმართლოს (ქ.ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.№3) მეშვეობით.

მოსამართლე **თეიმურაზ სიხარულიძე**