

საქმე № 17031051700208033-
საქმე #3/45-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

23 იანვარი, 2018 წელი

ქ. თეთრიწყარო
შესავალი ნაწილი

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო
მოსამართლე სოფიო გაგნიძე
სხდომის მდივანი ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ს-----ე

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

წარმომადგენელი -ლ-----ი

მესამე პირი (მოპასუხე)- მ-----ი

მესამე პირი (მოსარჩელე)- სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტო

წარმომადგენელი -ა-----, მ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი - თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს მ-----

–ის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა #1--.

სარჩელის საფუძველი:

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს მ-----ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N1--, რომლის შესაბამისადაც, მას საკუთრებაში გადაეცა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტში, სოფ. ო----- მდებარე 695 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 106 კვ.მ. ფართით. 2013 წლის 16 დეკემბერს მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2--12.2013 წელს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე, შესაბამისად, გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და მომზადდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების #1-- მოწმობა არის უკანონო: არ დგინდება მ-----ის მიერ თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტში, სოფ. ო----- მდებარე 695 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. საკუთრების უფლებით აღიარებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს ბალანსზე რიცხულ და მის მფლობელობაში არსებულ ფართს. სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არ აუშენებია და მისით არ უსარგებლია მ-----ს. მ-----ი აღიარების კომისიისადმი მიმართულ განცხადებაში აღნიშნავდა, რომ მას თვითნებურად დაკავებული ჰქონდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (თუმცა აღიარება განხორციელდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის), შესაბამისად, არ დგინდება თუ რა ფორმით ფლობდა და ამუშავებდა მიწას განმცხადებელი. ამასთან, წარმოების მასალაში დაცული მოწმეთა წერილობით ჩვენებაში მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობა გადასწორებულია. მ-----ის მოთხოვნა, მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, რის გამოც #1-- საკუთრების უფლების მოწმობა ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

2. მოპასუხეებისა და მესამე პირების პოზიცია:

2.1. თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი სცნო.

2.2. მესამე პირის სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს წარმომადგენელი დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, მოპასუხის მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს გაცემული საკუთრების მოწმობა #1-- გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რადგან უძრავი ქონება რომელზეც გაცემული იქნა სადავო საკუთრების მოწმობა, სადავო აქტის გამოცემის დროისათვის აღრიცხული იყო ეროვნული სატყეო სააგენტოს ბალანსზე და ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სხვის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონება.

2.3. მესამე პირის მ-----ის მიერ განმარტებული იქნა, რომ ის ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა სოფელ ო----- მდებარე ყოფილი სატყეოს შენობაში. ის შენობა იყო ზუსტად ისეთი როგორიც არის დღეს, მას არაფერი არ აუშენებია, მხოლოდ სარემონტო სამუშაოები ჩაატარა, შეაკეთა სახურავი, რომ შესაძლებელი ყოფილიყო სახლში ცხოვრება. ის არის სოციალურად დაუცველი, ყავს შვიდი შვილი, მის ოჯახს არ გააჩნდა საცხოვრებელი სახლი და მან განცხადებით მიმართა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტს და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება. თუ რა შეცდომა იქნა დაშვებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მან არ იცის და ამის გამო არ უნდა დაზარალებული მისი ოჯახი, მათ არ აქვთ არსად წასასვლელი, სადაც მისი ოჯახი გადავა საცხოვრებლად.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2013 წლის 20 ოქტომბერს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ო----- მცხოვრებმა მ-----მა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს სოფელ ო-----, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, მასზე განთავსებული აქვს საცხოვრებელი სახლი.

განცხადებას თან ერთვის: სამეზობლო აქტი, აზომვითი ნახაზი, პირადობის

მოწმობის ასლი, ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან.

2013 წლის 10 ნოემბრის აქტის თანახმად, ო-----ს ტერიტორიულ ორგანოს რწმუნებულს ბ-----ს მიმართეს სოფელ ო----- მცხოვრებმა მოქალაქეებმა გ-----მა პ/ნ 2-----, ი-----მა პ/ნ 2-----, რ----- პ/ნ 0-----, რომლებიც ადასტურებენ ხელის მოწერით იმ ფაქტს, რომ მოქალაქე მ-----ი პ/ნ 2-----, 2005 წლიდან ფლობს და ამუშავებს სოფელ ო----- სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით 695 კვმ, რომელიც უშუალოდ ესაზღვრება მის ძირითად ნაკვეთს. მის მიმართ რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მ. დ-----ის განცხადება, ს.ფ. 16;
- მეზობლების აქტი, ს.ფ. 19;
- აზომვითი ნახაზი, ს.ფ. 75-77;

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 ოქტომბრის #1----- წერილით მ-----ს ეცნობა, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განიხილა მისი განცხადება (სააგენტოში შემოსვლის N1-----, 15.10.2013წ.), თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის (ფართობი-1800კვ.მ., მისამართი-თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ო-----) რეგისტრაციის, დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაციის გაცემის თაობაზე და აცნობა, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული სარეგისტრაციო მასალების მიხედვით მოთხოვნის მომენტიდან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით აღნიშნული ნაკვეთი რეგისტრირებული არ არის, ხოლო საარქივო მასალების, კერძოდ თეთრიწყაროს რაიონის ო-----ს ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 ოქტომბრის #1----- წერილი, ს.ფ. 20;

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 21 ოქტომბრის №1----- 0 წერილით მ-----ს ეცნობა, რომ თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურში 2008 წლის 1-ლ მარტამდე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია წარმოებდა დაუზუსტებელი სახით, ვინაიდან თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა შესაბამისი საკადასტრო რუკები სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის მოსანიშნად. ამიტომ, მის მიერ აზ. ნახაზით წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის

შესახებ ინფორმაციას 2008 წლის 1-ლ მარტის მდგომარეობის მიხედვით თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახური დაზუსტებულ პასუხს ვერ გასცემდა. რაც შეეხება 2008 წლის 1-ლ მარტიდან დღეის მდგომარეობით ინფორმაციას, ეცნობა, რომ მის მიერ აზ. ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი მდებარე: თეთრიწყარო, სოფ. ო-----, 1800.00 კვ.მ. თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურში დაზუსტებულად რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 21 ოქტომბრის #1---0 წერილი, ს.ფ. 21;

3.1.4. მოქალაქეთა მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო მიწების დათვალიერების ოქმის თანახმად, 2013 წლის 28 ოქტომბერს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ო----- მოახდინეს მოქალაქე მ-----ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის დათვალიერება. აღნიშნული ნაკვეთი ფართობით 900 კვმ ფლობს და ამუშავებს, შემოკავებულია მავთულხლათით. აქტის სინამდვილეს ხელს აწერენ: 1. სახელმწიფო მიწების საკუთრების აღიარების კომისიის თავმჯდომარე ვ-----, კო-----
----- ბ-----, ზ. წ-----ი და დამოწმებულია ტერიტორიული ორგანო რწმუნებულის ბეჭდით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 28 ოქტომბერის მოქალაქეთა მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო მიწების დათვალიერების ოქმი, ს.ფ. 26 ;

3.1.5. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 31 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #2--, რომლის თანახმად დაკმაყოფილდა მოქ. მ. დ-----ის მოთხოვნა და შესაბამისი თანხის გადახდის ქვითრის წარმოდგენის შემდეგ მიეცეს საკუთრების უფლების მოწმობა. საფუძველი: ცნობა საჯარო რეესტრიდან, სამეზობლო აქტი, დათვალიერების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 31 ოქტომბერს მიღებული გადაწყვეტილება #2--, ს.ფ. 27;

3.1.6. 2013 წლის 20 ნოემბერს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ საკუთრების უფლების მოწმობა #1-- მიეცა მ-----ს, პირადი ნომერი 2-----, მასზედ, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობი 695 კვმ, რომელიც

მდებარეობს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----. მოწმობა გაცემულია 2 ეგზემპლარად, ერთი გადაეცა მესაკუთრეს, მეორე ინახება მოწმობის გამცემ ორგანოში. მოწმობა ძალშია დამოწმებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მოწმობის განუყოფელ ნაწილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2013 წლის 20 ნოემბრის საკუთრების უფლების მოწმობა #1--, ს.ფ. 28;

3.1.7. 2013 წლის 16 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ-----მა და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კერძო საკუთრებად გამოცხადებულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: თეთრიწყარო, სოფელი ო----- [ზონა:თეთრიწყარო, სექტორი: ო-----] და ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან გაცემა. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საკუთრების უფლების მოწმობა #1--.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 20 დეკემბრის # 8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და იმავე დღეს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონება ს/კ 8----- - საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მ-----ის განცხადება, ს.ფ. 29;

-საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება # 8-----, ს.ფ. 3-;

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა, ს.ფ. 31-33;

3.1.8. 2017 წლის 10 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს #0----- წერილით მიმართა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს უფროსმა, რომ მოქალაქე მ-----ის და მ-----ის საკუთრებაში გადაცემულია, თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ო----- მდებარე 695 კვმ, ს/კ 8-----, და 5949 კვმ ს/კ 8--2--3-2-- მიწის ნაკვეთების მასზე განთავსებული შენობა/ნაგებობები, რომლის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება. სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთები და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, განსაკუთრებით კი შენობა-ნაგებობები, წარმოადგენენ ყოფილი

სატყეოს ბალანსზე არსებულ უძრავ ქონებას. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, როგორც კანონით უფლებამოსილ სახელმწიფო ქონების მესაკუთრეს და მმართველს ეთხოვა შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2017 წლის 10 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს #0-----
-- წერილი, ს.ფ. 34;

3.1.9. სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 14 ნოემბრის #0-----
წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურს გაეგზავნა სოფელ ო-----
მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობების (ს/კ 8-----, ს/კ 8--
2--3-.2--) -უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, შპს „ა-----
--“-ს მიერ ჩატარებული 2007 წლის 12 ივლისის ქვემო ქართლის რეგიონალური
სამმართველოს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების
შედეგები.

შპს „ა-----“-ს მიერ ჩატარებული 2007 წლის 12 ივლისის ქვემო
ქართლის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე რიცხული ქონების
ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები შუალედურ ანგარიშში #121-ით
მითითებულია კორდონი, ხის სახლი ბელეტაჟზე, ესაჭიროება მიმდინარე
რემონტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 14 ნოემბრის #0----- წერილი,
ს.ფ. 104;
- შპს „ა-----“-ს მიერ ჩატარებული 2007 წლის 12 ივლისის ქვემო
ქართლის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე რიცხული ქონების
ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები შუალედურ ანგარიშში, ს.ფ. 105-106,
114-117;

3.1.10. სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 01 დეკემბრის #0-----
წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურს დამატებით გაეგზავნა სოფელ
ო----- მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობების (ს/კ 8-----
, ს/კ 8--2--3-.2--) -უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, სსიპ ბუნებრივი
რესურსების სააგენტოს ქვემო ქართლის სამსახურის ქონების განკარგვის
მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის 2011 წლის 01 ოქტომბრის
ანგარიში.

სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს კუთვნილი ძირითადი აქტივების
ინვენტარიზაციის და ბალანსზე რიცხული ამორტიზირებული ან

გამოუყენებელი ძირითადი აქტივების ჩამოწერისა და მის საფუძველზე მიღებული ნარჩენი ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის ანგარიშში 2011 წლის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებებისა და სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების სწრაფცვეთადი საგნების დასახელებაში რიგითი ნომერი 8 მითითებულია „კორდონი (ს. ო-----), გამოშვების წელი 1945, ერთეულის საზომი ც, ფასი, 1892,00, რაოდენობა 1, აღრიცხვის მონაცემებით 985,00 , ესაჭიროება რემონტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 01 დეკემბრის #0----- წერილი, ს.ფ.107;

-2011 წლის 01 ოქტომბრის სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს კუთვნილი ძირითადი აქტივების ინვენტარიზაციის და ბალანსზე რიცხული ამორტიზირებული ან გამოუყენებელი ძირითადი აქტივების ჩამოწერისა და მის საფუძველზე მიღებული ნარჩენი ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის ანგარიში, ს.ფ. 107-111;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სარჩელის საფუძვლიანობა, მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹, 96-ე მუხლები, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის პირველი და მე-2 მუხლები, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი

ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური 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 შედეგები.

აღნიშნული ნორმის ანალიზის საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან.

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.“ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.“

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და ამავე კანონის მე-7 მუხლის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, მართლზომიერ მფლობელობაში, ასევე სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ

მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, როგორც კანონით, ისე პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით, დაინტერესებული პირებისათვის დადგენილი იქნა განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში (მფლობელობა, სარგებლობა, თვითნებურად დაკავება) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.

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

„ფიზიკური და კერძო 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 სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ხოლო მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

აღნიშნული კანონის 5¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად 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 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.

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-3 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც თვითნებურადაა დაკავებული. იმავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, დაინტერესებულ პირს კომისია უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილი ოდენობით, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლება აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი.

აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონი არეგულირებს ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. განსახილველ შემთხვევაში მ-----მა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა როგორც თვითნებურად დაკავებულ უძრავ ნივთზე, თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ო----- მდებარე 695 კვმ მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო საკუთრების მოწმობის გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ უძრავი ქონება რომელზეც გაცემული იქნა სადავო საკუთრების

მოწმობა #1--, წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწას, რომელზეც უნდა გავრცელებულიყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები, ვინაიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის 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 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც გაცემულია სადავო საკუთრების უფლების მოწმობა #1--, კერძოდ, კი შენობა-ნაგებობა ირიცხება ეროვნული სატყეო სააგენტოს ბალანსზე. მიწის ნაკვეთი კი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას. აღნიშნულ ფაქტს ადასტურებს თვით მესამე პირი მ-----ი, რომელმაც განმარტა, რომ შენობა-ნაგებობა, რომელიც მას გადაეცა საკუთრების მოწმობით იყო სატყეოს შენობა და ამის თაობაზე ცნობილი იყო თავიდანვე, როდესაც ის საცხოვრებლად შევიდა აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში. მას აღნიშნული შენობა არ აუშენებია და რაიმე სახის მნიშვნელოვანი ცვლილება არ შეუტანია. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს კი იგი არ წარმოადგენს მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთს (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება დაიშვება ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებზე (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული). მ-----ის სახელზე სადავო საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემით

კი, კომისიის მიერ დარღვეული იქნა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნები, რადგან სადავო #1-- საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემული იქნა შენობა ნაგებობაზე, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებას არ წარმოადგენდა, ამდენად კომისია არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა აღნიშნული ქონება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს მ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა #1--, ვინაიდან სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოპასუხემ ცნო სარჩელი, გამოც არსებობს სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან მხარეების მთლიანად განთავისუფლების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს მ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა #1--.
3. მხარეები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული

გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს (მდებარე თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. N11) მეშვეობით.

მოსამართლე:

სოფიო გაგნიძე