



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 ივნისი, 2018 წელი

ქ.ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი თამარ მგალობლიშვილი

მოსარჩელე მ----- ი-----
წარმომადგენელი ჯ----- ლ-----

მოპასუხეები: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისია

წარმომადგენელი გ----- ხ-----

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი კ----- ი-----

დავის საგანი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ქმედების განხორციელების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის
2018 წლის 22 თებერვლის N6/6 განკარგულება.

1.2. დაევალოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ.ფ----- ა-----ს ქ.ნ---ში საცხოვრებელ სახლზე მ----- ი-----ს საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოახდინოს ქ.ფ----- ა-----ს ქ.ნ---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მ----- ი-----ს სახელზე რეგისტრაცია.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი

მ----- ი----- და მისი ოჯახის წევრები 1992 წლიდან ცხოვრობენ ქალაქ ფ----- ა-----ს ქ.ნ---ში. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი მათ ჩასახლებამდე იყო აბსოლუტურად გაპარტახებული, მხოლოდ ცარიელი კარკასი იდგა. მათ დიდი ძალისხმევით და მნიშვნელოვანი ფინანსური დანახარჯებით მოიყვანეს იგი საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში.----- გ----- წ-----ს კ-----ში გადამხდელად დაფიქსირებულია 2012 წლიდან, ხოლო ე----- კ-----ში 2007 წლიდან. ის, რომ ნამდვილად ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე მის სამ შვილთან ერთად ადასტურებს ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ც-----ს უბნის წარმომადგენლის მიერ გაცემული ცნობა. 2017 წლის 11 სექტემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ფოთის ფილიალს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაერეგისტრირებინა საკუთრების უფლება ა-----ს ქ.ნ---ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე, ვინაიდან 1992 წლიდან დღემდე ცხოვრობენ აღნიშნულ სახლში. წარმოდგენილი აქვს ცნობა, რომ აღნიშნული ქონება დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში არავის სახელზე არ არის რეგისტრირებული. საჯარო რეესტრმა უარი უთხრა რეგისტრაციაზე, რაც მის მიერ გასაჩივრდა რამდენჯერმე, საბოლოოდ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N6/6 განკარგულების საფუძველზე შეწყვიტა სამართალწარმოება. აღნიშნულიც გასაჩივრდა, მაგრამ უსაფუძვლოდ. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ თავის განკარგულებაში მიუთითა, რომ 2004 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში უძრავ ქონებაზე მდებარე ა-----ს ქ.ნ---ში, გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებულია ს-----ს კ-----ს. რასაც არ ეთანხმება, ვინაიდან მის მიერ მოძიებულ იქნა ინფორმაცია, რომ ს-----ს კ-----ს გარდაცვლილია 1987 წლის 29 სექტემბერს, ხოლო მისი მეუღლე ს-----ს მ----- 1991 წლის 28 მარტს და როგორ შეიძლება ისინი 2004 წლის სიაში ყოფილიყვნენ მიწის გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებული. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სრულყოფილად არ შეისწავლა, არ მოიძია ყველა საჭირო ინფორმაცია ისე ზერელედ მიიღო გადაწყვეტილება. ს-----

-----ების ოჯახის ბოლო წევრი გარდაიცვალა 1991 წელს. ამ პერიოდიდან ეს ქონება იყო უპატრონოდ დარჩენილი და სწორედ სახელმწიფო არის ამ ქონების მემკვიდრე და მესაკუთრე. მან თვითნებურად დაიკავა გაპარტახებული განიავებული ქონება, სადაც სახლი მან თვითონ ააშენა და მის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ამ სახლში. სწორედ სახელმწიფო იყო ვალდებული სრულყოფილად შეესწავლა საქმის გარემოებები და გადაწყვეტილება მიეღო კანონის შესაბამისად, აღიარებითა კომისიამ, რომელიც ფორმალურად არსებობს განხილვაშიც არ მიიწვია მოსარჩელე და ისე ზეპირი მოსმენით მიიღო არაკანონიერი გადაწყვეტილება მაშინ, როდესაც ვალდებული იყო მოეწვია მხარე და მოესმინა მისი არგუმენტაცია.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი კ----- ი-----

არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ 2017 წლის 11 სექტემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს N882017837860 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მ----- ი-----ს წარმომადგენელმა ჯ----- ლ-----მ და სახელმწიფო პ-----ექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მდებარე 1026 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამავე განცხადებით დაინტერესებულმა პირმა თანხმობა განაცხადა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ, შესაბამისი შეამდგომლობით, მიმართოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. N882017837860 სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართულია სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით და ჯ----- ლ-----ს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მარეგისტრირებელმა ორგანომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების ან/და მართლობითი მფლობელობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიების მიზნით, 2017 წლის 15 სექტემბერს და 04 ოქტომბერს N380325 და N412036 წერილებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურს.----- ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 28 სექტემბრის N21-02-1/146850 წერილის თანახმად, მ----- ი----- არ ფიქსირდება მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში.----- იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 12 ოქტომბრის N57/157230 წერილის მიხედვით, ფოთის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლთმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წწ. წიგნში შ-----ს (ა-----ს) ქ.N---ში მ----- ბ-----ს ასული ი----- გადასახადის გადამხდელად არ ფიქსირდება. შ-----ს (ა-----ს) ქუჩის N---ში მდებარე შენობისა და მიწის რენტის გადასახადი დარიცხულია ს----- პ----- ტ-----ს ასულის სახელზე, რომლის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი შეადგენს 944 კვ.მ.-ს ამავე

წერილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გადასახადის აღრიცხვის წიგნები და მიწის განაწილების სიები ფოთის არქივში არ არის დაცული. არქივში ასევე, არ არის დაცული საკომლო წიგნები. სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2017 წლის 11 სექტემბერს N63238 წერილით მიმართა ფოთის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 თებერვლის N6/6 განკარგულების თანახმად, მ----- ი-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882017837860-18 (02.03.2018) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამასთან, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული ინფორმაციით/დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების ან /და მართლზომიერი მფლობელობის უფლება, ხოლო ფოთის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 თებერვლის N6/6 განკარგულების თანახმად, საკუთრების უფლება არ ექვემდებარებოდა აღიარებას. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882017837860-18 (02.03.2018) გადაწყვეტილება გასაჩივრდა N173157/17 (21.03.2017) ადმინისტრაციული საჩივრით, რომელთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, დადგინდა შემდეგი: მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი განცხადებით მ----- ი-----ს წარმომადგენელმა ჯ----- ლ-----მ და სახელმწიფო პ-----ექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ.ფ----- ა-----ს ქუჩის N---ში მდებარე 1026 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მ--- -- ი-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში არ ყოფილა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. გარდა ამისა, ამგვარი დოკუმენტი ვერ იქნა მოძიებული ვერც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ. ასევე, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე მ----- ი-----ს საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ, შესაბამისი შუამდგომლობის საფუძველზე, მიმართა ფოთის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თუმცა კომისიის 2018 წლის 22 თებერვლის N6/6 განკარგულების თანახმად, საკუთრების უფლება არ დაექვემდებარა აღიარებას. განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო პ-----ექტის ფარგლებში მოთხოვნილი იყო ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მდებარე 1026 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მ----- ი-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების/სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან არც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული ინფორმაციით არ დადასტურდა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების ან/და მართლზომიერი

მფლობელობის უფლება. ვინაიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე მ----- ი-----ს საკუთრების უფლება/მართლზომიერი მფლობელობა, შესაბამისი თანხმობის საფუძველზე, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო, მიემართა ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის, თუმცა კომისიის 2018 წლის 22 თებერვლის N6/6 განკარგულების თანახმად, საკუთრების უფლება არ დაექვემდებარა აღიარებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, საქმის გარემოებების ყოველმხრივ გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N174909 გადაწყვეტილება.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 06 თებერვლის N63238 წერილით წარმოადგინა დაინტერესებული ფიზიკური პირის მ----- ი-----ს განცხადება, მის დაინტერესებაში არსებულ, ქალაქ ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მდებარე 1026 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე. მ----- ი-----ს განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. ფიზიკური პირის მ----- ი-----ს დაინტერესებაში მყოფ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე 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, განმცხადებელს გაეგზავნა შეტყობინება. ადმინისტრაციული წარმოებიდან გამომდინარე კომისიის მიერ შესწავლილ და გამოკვლეულ იქნა მასალები, შემოწმებულ იქნა განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის სისწორე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის N63238 წერილით წარმოდგენილ განცხადებას თან ერთვის საქართველოს ეროვნული არქივის ფოთის ადგილობრივი არქივის 2017 წლის 12 ოქტომბრის, N57/157230 წერილი, რომლითაც დადასტურებულია, რომ ფოთის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლთმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წწ. წიგნში შ-----ს ქუჩა N---ში (ამჟამინდელი ა-----ს ქუჩა) მდებარე შენობისა და მიწის რენტის გადასახადი დარიცხულია ს-----ს პ-----ს სახელზე, რომლის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი შეადგენს 944 კვ.მ.-ს. ამასთან სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 09 ნოემბრის N21-02-1/120727 წერილით მოწოდებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2004 წლის სიაში, ქალაქ ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე გადასახადის გადამხდელად დაფიქსირებულია ს-----ს პ-----, მიწის ნაკვეთის ფართობის ოდენობა კი შეადგენს 1056 კვ.მ.-

ს. ფიზიკური პირის მ----- ი-----ს მიერ წარმოდგენილი განცხადება, თანდართული დოკუმენტაციით, არ შეესაბამებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის, მე-2 მუხლის „გ“ და „დ“ პუნქტებით, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის, მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 51-ე მუხლის მე-3 პუნქტის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის, 2016 წლის 28 ივლისის, N376 დადგენილებით დამტკიცებული დანართი N1-ის პირველი მუხლის, მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის, მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით ფიზიკური პირის მ----- ი-----ს 2018 წლის 09 თებერვლის N15 განცხადება არ დაკმაყოფილდა. უარი ეთქვა მ-----ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ც-----ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ა-----ს ქ.N---ში მდებარე 1026 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე. 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 დავალდებულების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ მოიპოვება.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ე-----პ---- ჯ-----, ფოთიდან 2017 წლის 13 ნოემბრის აბონენტის საგადასახადო ბარათიდან ამონაწერის შესაბამისად, 2007 წლიდან ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში აბონენტად ფიქსირდება მ----- ი-----.

3.2.2.----- გ-----ს კომპანიის ფ----- ც-----ს 2017 წლის 12 სექტემბრის N10746/34/02 წერილის შესაბამისად, მ----- ი-----ს ეცნობა, რომ ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში აბონენტად ფიქსირდება 2012 წლის ივლისის თვიდან.

3.2.3. ც-----ს უბანში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 07 სექტემბრის N-6 ცნობის შესაბამისად, მ----- ი----- და მისი ოჯახი ცხოვრობს ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში.

3.2.4. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 თებერვლის N6/6 განკარგულების თანახმად, არ დაკმაყოფილდა ფიზიკური პირის მ----- ი-----ს 2018 წლის 09 თებერვლის N15 განცხადება. უარი ეთქვა მ----- ი-----ს, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ც-----ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ა-----ს ქ.N---ში მდებარე 1026 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

3.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 დეკემბრის N533206 გადაწყვეტილების შესაბამისად, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ----- ი-----ს წარმომადგენლის ჯ-----ს 2017 წლის 13 ნოემბრის N631851/17 ადმინისტრაციული საჩივარი. ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N882017837860-08 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882017837860-09 გადაწყვეტილებები, დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს N882017837860 განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

3.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის N174909 გადაწყვეტილების მიხედვით, უარი ეთქვა მ----- ი-----ს წარმომადგენელს ჯ-----ს 2018 წლის 21 მარტის N173157/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 მარტის N114985 წერილის მიხედვით, განმცხადებელს ეცნობა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით უძრავ ნივთზე (ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N--), რომელიც მონიშნულია წარმოდგენილ ნახაზზე საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული. ასევე, ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარმოდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლებარეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას.

3.2.8. მ----- ი-----ს წარმომადგენლის ჯ-----ს 2017 წლის 11 სექტემბრის განცხადების შესაბამისად, განმცხადებელმა მოითხოვა სახელმწიფო პ-----ექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში.

3.2.9. ი.მ. „თ----- ფ-----ს“ მიერ 2016 წლის 19 ნოემბერს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მდებარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 1026 კვ.მ.-ს.

3.2.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 სექტემბრის N380325 წერილის თანახმად, საქართველოს ეროვნულ არქივს და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურს მოეთხოვათ მიეწოდებინათ საჯარო რეესტრისათვის მათ უწყებაში დაცული ინფორმაცია/დოკუმენტაციის ასლები ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მ----- ბ-----ს ასული ი-----ს კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით.

3.2.11. შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 28 სექტემბრის N21-02-1/146850 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ზე აქვთ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები 2004 წლიდან. ი----- მ----- ბ-----ს ასული სიაში არ ფიქსირდება.

3.2.12.----- ეროვნული არქივის 2017 წლის 27 სექტემბრის N57/146975 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ფოთის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლთმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წწ. წიგნში ა-----ს ქუჩის მონაცემები დაფიქსირებული არ არის, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მ----- ბ-----ს ასული ი-----ს სახელზე რიცხული ქონების შესახებ.

3.2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 ოქტომბრის N412036 წერილის თანახმად, საქართველოს ეროვნულ არქივს მოეთხოვა მიეწოდებინა საჯარო რეესტრისათვის მის უწყებაში დაცული ინფორმაცია/დოკუმენტაციის ასლები ქ.ფ----- ა-----ს (ყოფილი შ-----ს) ქ.N---ში მ----- ბ-----ს ასული ი-----ს კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით.

3.2.14.----- ეროვნული არქივის 2017 წლის 12 ოქტომბრის N57/157230 წერილის შესაბამისად, ფოთის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლთმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წწ.წიგნში შ-----ს ქ.N---ში მ----- ბ-----ს ასული ი-----ს გადასახადის გადამხდელად არ ფიქსირდება. შ-----ს ქუჩა N---ში მ----- ბ-----ს ასული ი-----ს გადასახადის გადამხდელად არ ფიქსირდება. შ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე შენობისა და მიწის რენტის გადასახადი დარიცხულია ს-----ს კ-----ს ტ-----ს

ასულის სახელზე, რომლის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი შეადგენს 944 კვ.მ. აღნიშნული დოკუმენტაცია ფოთის არქივში დაცულია 1983 წლის ჩათვლით.

3.2.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის N63238 წერილის მიხედვით, „სახელმწიფო პ----ექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად ფოთის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს გაეგზავნა მ----- ი-----ს მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი , აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N--.

სამოტივაციო ნაწილი

4.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მ----- ი-----ს სასარჩელო მოთხოვნები: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 თებერვლის 6/6 განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე, ასევე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დავალდებულების შესახებ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი და მოახდინოს ქ.ფ----- ა-----ს ქN-- საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების აღიარება, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულების თაობაზე, მოახდინოს ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, ადმინისტრაციული საპ----ცესო კოდექსი, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, „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

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 (საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლი).

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების ასეთი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, საქართველოს კონსტიტუცია ითვალისწინებს მათი დაცვის აუცილებელ სამართლებრივ გარანტიებს, რომელთა შორის ყველაზე ქმედითი მათი სასამართლოს საშუალებით დაცვაა.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. სასამართლო დაცვის უფლება თავად არის ადამიანის ერთ-ერთი დამოუკიდებელი უფლება, ამასთან, ადამიანის ყველა სხვა უფლებისა და თავისუფლების აუცილებელი გარანტია, დაცვის საშუალება.

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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპ---ცესო 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.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული აქტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

გადაწყვეტილებების კანონიერების შესამოწმებლად უნდა შემოწმდეს მათი 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 პ---ცესთან 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, 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 საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების

მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

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

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პ---ცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პ---ცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის

მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 06 თებერვლის N63238 წერილით წარადგინა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დაინტერესებული ფიზიკური პირის მ----- ი-----ს განცხადება, მის დაინტერესებაში არსებულ, ქალაქ ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მდებარე 1026 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

მ----- ი-----ს განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს - ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების

შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „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.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული

პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პ----ექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პ----ექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 12 ოქტომბრის N57/157230 წერილის შესაბამისად, ფოთის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლთმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წწ.წიგნში შ-----ს ქ.N---ში მ----- ბ-----ს ასული ი----- გადასახადის გადამხდელად არ ფიქსირდება. შ-----ს ქუჩა N---ში მ----- ბ-----ს ასული ი----- გადასახადის გადამხდელად არ ფიქსირდება. შ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე შენობისა და მიწის რენტის გადასახადი დარიცხულია ს-----ს კ-----ს ტ-----ს ასულის სახელზე, რომლის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი შეადგენს 944 კვ.მ. აღნიშნული დოკუმენტაცია ფოთის არქივში დაცულია 1983 წლის ჩათვლით.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 09 ნოემბრის N21-02-1/120727

წერილით მოწოდებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2004 წლის სიაში, ქალაქ ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე გადასახადის გადამხდელად დაფიქსირებულია ს----- პ-----, მიწის ნაკვეთის ფართობის ოდენობა კი შეადგენს 1056 კვ.მ.-ს.

„სახელმწიფო პ----ექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განსაზღვრულია მიწის მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი: 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

„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) 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 და საკუთრების უფლების აღიარების მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

მოცემულ შემთხვევაში მოპოვებული მტკიცებულებებით მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს მ----- ი-----ს მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ----- ი-----ს სასარჩელო მოთხოვნები: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 თებერვლის 6/6 განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე, ასევე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დავალდებულების შესახებ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი და მოახდინოს ქ.ფ----- ა-----ს ქN-- საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების აღიარება, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულების თაობაზე, მოახდინოს ქ.ფ----- ა-----ს ქ.N---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპ-----ცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმესთან დაკავშირებით უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპ-----ცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპ-----ცესო 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. მ----- ი-----ს სასარჩელო მოთხოვნები: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 თებერვლის 6/6 განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე, ასევე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დავალდებულების შესახებ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი და მოახდინოს ქ.ფ----- ა-----ს ქN-- საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების აღიარება, ასევე, საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალებულების თაობაზე, მოახდინოს ქ.ფ----- ა-----ს ქ.ნ---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, 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), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ.ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.№3) მეშვეობით.

**მოსამართლე
სიხარულიძე**

თეიმურაზ