



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

27 აგვისტო 2018 წელი
ქ.ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი ეკატერინე ბაბილუა

მოსარჩელე ი----- ჩ-----
წარმომადგენელი გ---- ა-----

მოპასუხე ხობის მუნიციპალიტეტთან გამგებელთან არსებული,
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების
უფლების
აღიარების კომისია

წარმომადგენლები: ა----- ვ-----, ჯ----- ბ-----, მ----- რ-----

1.სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ხობის მუნიციპალიტეტთან გამგებელთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 აპრილის N123 განკარგულების გაუქმება.

1.2. ი----- ჩ-----ზე გაიცეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა.

აღწერილობითი ნაწილი

2. მოსარჩელის პოზიცია:

მან 1995 წლის 03 ოქტომბერს ხ-----ი სოფელ ქ-----ში კოოპერატივ „კ---
---“-საგან ხელშეკრულების საფუძველზე 541 ლარად შეიძინა მელორეობის

ფერმა 2 ერთეული შენობით საერთო ფართი 1597 კვ.მ. და მიწის ფართობი 720 გრძივი მეტრი შემოკავებული მავთულბადით. აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის მიღებისათვის 2016 წლის 30 აგვისტოს განცხადებით ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობას მიმართა, რომელიც განსახილველად გამგებელთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაეცა. ამ უკანასკნელმა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376-ე დადგენილებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით, უკანონოდ უარი უთხრა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემაზე.

3. მოპასუხის პოზიცია:

ხობის მუნიციპალიტეტთან გამგებელთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 აპრილის N123 განკარგულებით უარი ეთქვა ხობის მუნიციპალიტეტის ქ-----ს ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე 32020, 14.00 კვ.მ. და ხელმოწერად წარმოდგენილი 32020, 14.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და 1597.200 კვ.მ. განაშენიანების ფართზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს.

საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის კომისია ვერ გასცემდა, რადგან საქმეში არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით პირველ ეტაპზე აღნიშნული ქონების რეგისტრაცია უნდა მომხდარიყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რადგან სახეზეა მართლზომიერი მფლობელობა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. 1995 წლის 03 ოქტომბრის ხელშეკრულება N1, დადებული ხ-----ის სოფელ ქ-----ში, მდებარე კოოპერატივ „კ-----“-სა და ი----- ჩ-----ს შორის.

3.2.2. 1995 წლის 03 ოქტომბრის მიღება-ჩაბარების აქტი. კოოპერატივ „კ-----ს“ გამგეობამ ხელშეკრულების საფუძველზე ი----- ჩ-----ს გადასცა 541 ლარი სახელშეკრულებო ღირებულების 2 ერთეული საღორის შენობა 1597 კვ.მ. საერთო ფართობით და მისივე ტერიტორიის შემოკავება

მავთულბადის ღობით 720 გრძივი მეტრი.

3.2.3. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავჯდომარის 2016 წლის 25 ივლისის N6/38085 წერილის თანახმად, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

3.2.4. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 32020,14 კვ.მ. ფართზე, ხობი, სოფელი ქ-----, მიწის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო.

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ი----- ჩ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის 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.

ხოვის მუნიციპალიტეტის გამგებელთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 აპრილის N123 განკარგულების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, რომ კომისიამ 2016 წლის 30 ნოემბრის სხდომაზე, N38 საოქმო ჩანაწერით განიხილა და 2016 წლის 08 დეკემბრის N11/3254 გადაწყვეტილებით უარი უთხრა ი----- ჩ-----ს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რადგან საქმეში არსებობდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიზანშეწონილად ჩაითვალა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე პირველ ეტაპზე გარკვეულიყო და ქონების რეგისტრაცია მომხდარიყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, დადგენილიყო აღნიშნული ქონება, რომელსაც ი----- ჩ----- თავისად მიიჩნევს მას მართლობიერად, საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა თუ არა, ი----- ჩ-----ს მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს

(მიმდებარეს) არ წარმოადგენს. დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფორმით დაკავებული ტერიტორიას წარმოადგენს.

კომისიის აღნიშნული გადაწყვეტილება 2016 წლის 08 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და დაინტერესებულ პირს გაეგზავნა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 08 თებერვლის N43077 წერილით ხელმეორედ მიმართა შუამდგომლობით ხობის მუნიციპალიტეტის გამგებელთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად. ამჟამად ი----- ჩ-----მ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოადგინა 32020 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და 1597,2.00 კვ.მ. განაშენიანების ფართზე, რაც კომისიისათვის ახალი გარემოება აღმოჩნდა, რამეთუ პირველად წარმოდგენილ ნახაზზე განაშენიანების ფართი წარმოდგენილი არ იყო.

კომისიამ ამ შემთხვევაშიც უარი უთხრა დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სარჩელში და სასამართლო სხდომაზე ი----- ჩ----- უთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მოთხოვნილ ქონებაზე მას მართლზომიერი მფლობელობის უფლება გააჩნია, რამეთუ ის შეძენილია ხელშეკრულების საფუძველზე და მას თვითნებურად დაკავებული არა აქვს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

ცხადია, რომ მოსარჩელე არ უთითებს ხელშეკრულების საფუძველზე

შეძენილი ქონების თვითნებურად დაკავებაზე, პირიქით უთითებს, რომ ეს ქონება მისი შეძენილია ხელშეკრულების საფუძველზე და მის მართლზომიერ მფლობელობაში. ამიტომ, ბუნებრივია „ფიზიკური და კერძო სამართლოს იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განსახილველად არა კომისიის, არამედ საჯარო რეესტრის განსახილველ განცხადებათა კატეგორიას განეკუთვნება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლოს იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, მუდმივმოქმედი კომისიის სახით, შემდეგში კომისია, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდეგში სააგენტო).

სასამართლო კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ, რადგან მოსარჩელე ითხოვს მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ამ საკითხის განხილვის უფლებამოსილება გააჩნია არა კომისიას, არამედ სააგენტოს, რაც მკაფიოდ არის გამიჯნული კანონით და მისი აღრევა დაუშვებელია.

კომისიას უფლებამოსილება გააჩნია განცხადება განიხილოს და გადაწყვიტოს მხოლოდ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე- სააგენტოს.

ამდენად, ხობის მუნიციპალიტეტთან გამგებელთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 აპრილის N123 განკარგულება, რომლითაც ი----- ჩ-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე არსებითად სწორია, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის, ხოლო, როგორც უკვე აღინიშნა, მოსარჩელის მოთხოვნის მიზნებიდან გამომდინარე, მართლზომიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით საკითხის განხილვა სააგენტოს კომპეტენციაა.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხსელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სსკ-ის 248-249-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი----- ჩ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უარი ეთქვას ი----- ჩ-----ს ხობის მუნიციპალიტეტის გამგებელთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 აპრილის N123 განკარგულების ბათილად ცნობისა და მასზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემაზე.
3. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. N32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ. ფოთი, დ. აღმაშენებლის ქ. N3) მეშვეობით.

მოსამართლე

სიხარულიძე

თეიმურაზ