



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

25.04.2018 წ

ქ. ზუგდიდი

შესავალი ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ირაკლი აბშილავა
სხდომის მდივანი ნინო დიხამინჯია

მოსარჩელე ირ-----ა
წარმომადგენელი ას-----ა

მოპასუხე ზუ-----ე ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე სა-----ის
წარმომადგენელი ლაშა ტორუა

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, საკუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ზუ-----ე ფიზიკური
და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-----ის 14.08.2018 წ #---
განკარგულება ირ-----ას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის
შესახებ.

1.2. ზუ-----ე ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე სა-----ას დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ირ-----ას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე საკუთრების უფლების აღარების კომისია არ ცნობს სარჩელს.

კომისია არ უარყოფს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დადგინდა მოსარჩელის მიერ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში სადავო ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება და ამ ნაკვეთით სარგებლობა, თუმცა ნაკვეთზე არსებული უძრავი ნივთის ნახევარი სხვა მესაკუთრის საკუთრებაშია, რის გამოც კომისია მოკლებულია სესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ირ-----ას მოთხოვნა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 23.02.2018 წ. ირ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 266 მ² მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე 112,1 მ² საცხოვრებელ სახლზე მდებარე ქ. ზუგდიდი, ენგურის ქ. #10 საკუთრების უფლების აღიარება.

3.2. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში მოიძია რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაცია. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში სააღრიცხვო მასალა მისამართი ქ. ზუგდიდი, ენგურის ქ. 10, ირ-----ას მითითებით არ მოიძებნა.

შესაბამისად განცხადება თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად გადაეგზავნა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შექმნილ სა-----ას.

მოსარჩელემ კომისიაში შეავსო სპეციალური განცხადების ფორმა და დაურთო შემდეგი მასალები (მტკიცებულებები): მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ქსეროასლი, ორთოფოტო, ცნობა ტექნიკურს არქივიდან, ინფორმაცია მიწის დანიშნულების და კატეგორიის შესახებ, მოწმეთა ჩვენება ნოტარიულად დამოწმებული.

3.3. კომისია გავიდა ადგილზე და შეადგინა მიწის დათვალიერების ოქმი. დადგინდა, რომ ნაკვეთი შემოკავებულია, გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით და ირ-----ას სარგებლობაშია.

მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია საცხოვრებელი სახლი (სახლის ნაწილი), სახლის მეორე ნაწილი შესაბამის მიწის ნაკვეთთან ერთად მეზობლის (ირაკლი

კვარაცხელიას) საკუთრებაშია რეგისტრირებული ცალკე უფლების ობიექტად.

ირაკლი კვარაცხელიამ წერილობითი განცხადებაში დაადასტურა, რომ ირ-----
-----ასთან არანაირი ქონებრივი პრეტენზია არა აქვს.

3.4. ირ-----ას თვითნებური მფლობელობა 266 მ² მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე 112,1 მ² საცხოვრებელ სახლზე მდებარე ქ. ზუგდიდი, ენგურის ქ. #10 წერილობით დაადასტურეს, როგორც თვითონ შენობის ნაწილის და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ ირაკლი კვარაცხელიამ, ისე სხვა მოწმეებმაც ლელა ლასხიამ, ნუნუ ბარქაიამ, ნინელმა დავითიანმა, როინ დავითიანმა, მარიკა ჭკადუამ.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაიკითხნენ ლელა ლაშხია და როინ დავითიანი, მათ დაადასტურეს აღნიშნული ნაკვეთის და მასზე არსებული სახლის შესაბამისი ნაწილის თვითნებური დაკავება 2006 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი

-შესაგებელი

- განცხადება 15823913, 23.02.2018 წ

-შემოვლის ფურცელი განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 892018158996, 23.02.2018 წ

-სამსახურებრივი ბარათი #217111/17 13.04.2018 წ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს

-საქართველოს ეროვნული არქივის სამეგრელოს რეგიონული არქივის მომართვა #34/41567, 15.03.2018 წ

-შემოსავლების სამსახურის მომართვა #21-02-1/45438, 04/04/2018 წ

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვა #171214, 18.04.2018 წ

- ირ-----ას განცხადება (რეგ #7156/02),

-საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (აღწერის თარიღი 23.02.2018, შემსრ. ი/მ მარტა ხარამიშვილი), ორთოფოტო

-ლელა ლაშხიას, ნუნუ ბარქაიას, ნინელა დავითიანის, როინ დავითიანის, მარიკა ჭკადუას ერთობლივი განცხადება 23.04.2018

-ირაკლი კვარაცხელიას განცხადება 27.08.2018

- მიწის დათვალიერების ოქმი 09.08.2018 წ

- კომისიის სხდომის ოქმი #18, 10.08.2018 წ

-კომისიის განკარგულება #---, 14.08.2018 წ

-მხარეთა ახსნა-განმარტებები, სხდომის ოქმი

-მოწმეთა ჩვენებები, სხდომის ოქმი

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი საფუძვლიანია.

გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას არ არის გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. დადგენილი გარემოებები შეფასებულია არასწორად.

5. კანონები რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი და მე-9 მუხლები, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, საქართველოს მთავრობის 28.07.2016 წ. №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 173-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის მიხედვით 1. ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლებამოვალეობებს. 2. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად თუ სახელმწიფო

პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე სა-----
-----ას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებაა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა ამ კანონითა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის საფუძველზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 28.07.2016 წ. №376 დადგენილების მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტით 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 28.07.2016 წ. №376 დადგენილების მე-2 მუხლის „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტებით მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი; მოწმის ჩვენება არის მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

ასეთი დოკუმენტები მოსარჩელეს კომისიაში წარდგენილი აქვს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით 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.

საქმეზე შეკრებილი და გამოკვლეული მტკიცებულებებით დადასტურდა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა, რის გამოც გასაჩივრებული აქტი (განკარგულება) ეწინააღმდეგება კანონს.

მოპასუხე კომისიამ თავისი უარი დააფუძნა მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, რომელიც მოსარჩელის მფლობელობაშია არის მთლიანი სახლის ნაწილი, რომლის მე-2 ნაწილი სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაა და ეს სახლი არ არის მოსარჩელის მიერ აშენებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახლის აუცილებლად მფლობელის მიერ აშენების შესახებ იმპერატიულ დათქმას კანონი არ შეიცავს და ამგვარი მსჯელობა არც კანონის მიზნებიდან გამომდინარეობს. რაც შეეხება საკუთრების (მთელი შენობის და მისი ნაწილების) საკითხს, კომისიის მიდგომა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 173-ე მუხლების დათქმებს და უსაფუძვლოდ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას სათანადო პირობების არსებობისას საკუთრების უფლება მიიღოს უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იმავე კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეიცავს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ნივთის იმგვარ აღწერას, რომელიც მასზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევაში შესაძლებელია საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს ცალკე უფლების ობიექტად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი

ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

შესაბამისად, გასაჩივრებული განკარგულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი აქტის გამოცემა მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელეს გაღებული აქვს საპროცესო ხარჯი – გადახდილი აქვს სახ. ბაჟი 100 ლარი, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესებით უნდა დარჩეს სახ. ფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი ზუ-----ე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-----ის 14.08.2018 წ. #--- გადაწყვეტილება ირ-----ას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

3. ზუ-----ე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-----ას დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ირ-----ას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

4. ზუ-----ე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-----ას ირ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს 100 ლარის გადახდა .

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.32) ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში მისი გადაცემიდან 14 დღის ვადაში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს (მისამართი ქ. ზუგდიდი, რ. ლალიძის ქ. 12) მეშვეობით

მოსამართლე:

ირაკლი აბშილავა