



## გ ა დ ა მ ნ ი ს ტ რ ა ტ ი ა

საქართველოს სახელით

20 თებერვალი, 2019 წელი  
ბოლნისი

ქ.

**შესავალი ნაწილი**

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო**

**მოსამართლე** თეა ლეონიძე

**სხდომის მდივანი:** თამთა როყვა, დიანა ქოჩორაშვილი,  
ცაცა ებრაღიძე

**მოსარჩელე** - მ----- ა----- (3/6 6-----)

**მოპასუხე** - მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

**წარმომადგენელი** - კახაბერ ქველაძე

**მესამე პირი** - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

**წარმომადგენელი** - ქეთევან ქველაძე

**დავის საგანი**-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

#### **1. სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1.** ბათილად იქნეს ცნობილი მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აგვისტოს N428 განკარგულება.

**1.2.** ბათილად იქნეს ცნობილი მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აგვისტოს #18 სხდომის ოქმი.

**1.3.** დაევალოს მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიწის ნაკვეთზე ს/კ83.02.30.415 მ----- ა-----ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი 1999 წლიდან დღემდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ უძრავ ქონებას, მისამართზე მარნეულის სამხედრო ქალაქი #1, 633კვ.მ. თავდაპირველად არსებული ქონება იყო საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე, 1999 წელს გაფორმებული ხელშეკრულებით #1 კი იგი შეუერთდა აფხაზეთის მეომართა კავშირს, ჯარების განთავსებისა და მშენებლობის სამმართველოს, რომელიც ჯამში 17 ჰექტარს შეადგენდა. 2001 წელს აღნიშნული ხელშეკრულება გაუქმდა კანონთან შეუსაბამობის გამო და მიწის ნაკვეთი გადაეცა მარნეულის მერიას. მოსარჩელე მხარე განმარტავს, რომ ხელშეკრულების გაუქმების შემდეგ, 2001 წლიდან, როგორც იძულებით გადაადგილებულმა პირმა, განგრძო ფაქტობრივი ფლობა მიწის ნაკვეთზე. 2017 წლის 6 დეკემბერს მან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია აღნიშნულ ქონებაზე. 2018 წლის 14 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ „სახელმწიფო პროექტის 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 გადაუგზავნა მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აგვისტოს #428 განკარგულებისა და აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აგვისტოს N18 სხდომის ოქმის თანახმად, მ----- ა-----ს (3/6 6-----) უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე - მარნეული #1 სამხედრო ქალაქში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 633კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან არ დადასტურდა თვითნებურად ფლობის ფაქტი. 2018 წლის 4 სექტემბერს აღიარების კომისიამ აღნიშნული მიმართვის პასუხად სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარადგინა წერილი #207251, რომლის თანახმადაც დაინტერესებული პირის მ----- ა-----, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ იქნა დაკმაყოფილებული.

2018 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილებით #892017182454-34 „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად

მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ამასთანავე აღიარების კომისიის მიერ მ----- ა-----ს განცხადება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების შესახებ არ იქნა დაკმაყოფილებული.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სადავო აქტები გამოიცა ყოველგვარი სამართლებრივი და ფაქტობრივი დასაბუთების გარეშე, რის გამოც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხე - მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

მესამე პირმა - სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** დადგენილია, რომ 2017 წლის 6 დეკემბერს მ----- ა-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის აღიარების კომისიას და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთის მიწის ნაკვეთზე.

განცხადებას თან დაურთო მტკიცებულება კერძოდ; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2017 წლის 6 დეკემბერს მ----- ა-----ს განცხადება

**3.1.2.** 2018 წლის 14 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად, გადაუგზავნა მ----- ა-----ს მიერ წარდგენილი და ასევე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე მარნეული

#1 სამხედრო ქალაქი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2018 წლის 14 მაისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვა მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას#207251

3.1.3. დადგენილია, აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აგვისტოს #428 განკარგულების თანახმად მ----- ა-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დადასტურდა თვითნებურად ფლობის ფაქტი აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე. **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აგვისტოს #428 განკარგულება

3.1.4. დადგენილია, რომ 2018 წლის 27 აგვისტოს N18 სხდომის ოქმის თანახმად, მიშუტა ა-----მ ვერ წარმოადგინა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაუფლებისა და ფლობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო არსებული მასალები ფაქტს არ ადასტურებდა. შესაბამისად კომისიამ გადაწყვიტა უარი ეთქვა მ----- ა-----სათვის საკუთრების აღიარების მოთხოვნაზე.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2018 წლის 27 აგვისტოს N18 სხდომის ოქმი

3.1.5. 2018 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილებით #892017182454-34 „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2018 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილება #892017182454-34

3.1.6. საქმის მასალების თანახმად დადგენილია, რომ მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მ----- ა-----ს მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გამართა რამდენიმე სხდომა, კერძოდ 2018 წლის 21 ივნისის N13 სხდომა, 2018 წლის 20 აგვისტოს N 17 სხდომა, რა დროსაც გადაწყდა მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების საკითხი. ადგილზე დათვალიერებისას დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო მსუბუქი კონსტრუქცია, ორი მცირე ნაგებობა, მიწის ნაკვეთი იყო ნაწილობრივ შემოღობილი, ტერიტორია არ იყო გამოკვეთილი.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2018 წლის 27 აგვისტოს სხდომის ოქმი N18
- შესაგებელზე დართული დოკუმენტაცია.

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** მოსარჩელემ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, ვერ უზრუნველყო იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზედაც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობით მის მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობით დაუფლების ფაქტის დასადასტურებლად დაიკითხნენ მოწმეები: რ----- ა----- და ე----- ს-----ი.

რ----- ა-----მ განმარტა, რომ სადაო მიწის ნაკვეთზე მდებარეობდა ბლოკის საამქრო, სადაც მუშაობდნენ დევნილი ახალგაზრდები, აღნიშნულ ადგილას მუშაობდა თავადაც. მოწმემ შეკითხვაზე განმარტა, რომ მ----- ა----- ფლობდა თუ არა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს 1999-2009 წლებში მისთვის არ არის ცნობილი. ასევე დაადასტურა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნედ იგი რაიმე ნაკვეთს არ ფლობს.

ე----- ს-----მა განმარტა, რომ მარნეულში ჩამოვიდა 1999 წელს. დაადასტურა, რომ 2001-2002 წლებში სადაო მიწის ნაკვეთზე მდებარეობდა ბლოკის საამქრო, რომელსაც ხელმძღვანელობდა მ----- ა-----. მ----- ა-----ს გარდა დასაქმებულებიც იყვნენ სხვა ლტოლვილებიც, მ----- ა-----ს ძმები, ძმიშვილები, საცხოვრებელ ფართდ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ გამოიყენებოდა.

სასამართლომ შეაფასა აღნიშნული მტკიცებულებანი და დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ----- ა-----, როგორც ფიზიკური პირი მიწის ნაკვეთს მდებარე მარნეული #1 სამხედრო ქალაქი - არ ფლობდა.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლო საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს მ----- ა-----ს მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

## **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი;

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №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 ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები;

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ 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.

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის იმპერატიულ-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს აღნიშნული ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ლეგალური დეფინიციის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო - ადმინისტრაციული აქტის ავტორი; სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან; ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას; საჯარო დაწესებულების ნების შესაბამისად, კონკრეტული ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს უშუალო სამართლებრივი

შედეგის ცალმხრივად და შესასრულებლად სავალდებულო ძალით, უცილობლად წარმოშობისავენ. ამასთან სასამართლომ მიუთითა, რომ დასახელებულ ნორმაში ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ლეგალური დეფინიციის ელემენტები არა ალტერნატიული, არამედ კუმულაციური სახით არის რეგლამენტირებული.

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტი მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, როდესაც იგი სრულად შეესაბამება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სავალდებულო რეკვიზიტებს, რომელთაგან ერთ-ერთის არარსებობა, სამართლებრივად გამორიცხავს კონკრეტული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევას. გარდა ამისა, ამა თუ იმ დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ ამ დოკუმენტს შეეძლოს გარკვეული სამართლებრივი შედეგის დამოუკიდებლად გამოწვევა, რაც უშუალოდ განსაზღვრავს გასაჩივრებისადმი იმავე დოკუმენტის დამოუკიდებლად დაქვემდებარების შესაძლებლობას.

სასამართლო მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აგვისტოს #18 სხდომის ოქმის არ განიხილავს, როგორც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან ის ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არ შეიცავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტის დეფინიციის ნიშნებს, რადგან მას არ გააჩნია სამართლებრივი რეგულირების დანიშნულება, დამოუკიდებლად არ იწვევს პირდაპირ სამართლებრივ შედეგს და არ წარმოშობს პირის უფლება-მოვალეობებს.

რაც შეეხება მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აგვისტოს N428 განკარგულებას - აღნიშნული დოკუმენტი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობა სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

**6.2.** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 27 აგვისტოს მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება და მ----- ა-----ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტების და კომისიის მიერ მოპოვებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარე მარნეული #1 სამხედრო ქალაქი სახელმწიფო საკუთრებაში 633 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ აღიარა მის საკუთრებად.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, რომ საკითხი განიხილება კონკრეტულად აღიარების კომისიის მიერ რამდენად კანონშესაბამისად მოხდა საკითხის შესწავლა და განხილვა და კონკრეტული მიწის ნაკვეთი მ----- ა-----ს ეკუთვნოდა თუ არა, როგორც თვითნებურად დაუფლებული. სხვა საფუძველზე, რომელთან დაკავშირებითაც სხდომაზე განმარტებას აკეთებდა მოსარჩელე მხარე, სასამართლო აღნიშნული სარჩელის ფარგლებში ვერ იმსჯელებს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. მითითებული მუხლი, ერთი მხრივ, წარმოადგენს კერძო საკუთრების ინსტიტუტის კონსტიტუციურ სამართლებრივ გარანტიას, ხოლო, მეორე მხრივ, განამტკიცებს ძირითად უფლებას, რომლის დაცვა წარმოადგენს პიროვნების თავისუფალი განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას.

**6.3. „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 მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, 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 მართლობიერად 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-5<sup>1</sup> 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. მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, კომისია დაინტერესებული პირის განცხადებას განიხილავს მისი მიღებიდან 2 თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია 2 თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილვის ვადა დამატებით გაზარდოს არაუმეტეს 6 თვით. ხოლო მე-7 ნაწილის თანახმად კი, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება **თვითნებურად დაკავების ფაქტი**, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

თავის მხრივ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების 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.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების **განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს**. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის

მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში საკრებულოს შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით 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 კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამდენად ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2017 წლის 6 დეკემბერს მ----- ა-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოითხოვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 633 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. მარნეულის, #1 სამხედრო ქალაქი საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას თან ერთვოდა მიწისნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლებიც გადაეგზავნა აღიარების კომისიას. აღიარების კომისიის მიერ სრულყოფილად მოხდა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, მოძიებულ

იქნა მტკიცებულებანი, მოხდა მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება და მხოლოდ ამის შემდგომ 2018 წლის 27 აგვისტოს მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მ----- ა-----ს უარი უთხრა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. სასამართლო საქმის განხილვისა და შეფასების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ, რადგან მ----- ა-----ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია ვერ ადასტურებდა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ იგი ფლობდა უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

**6.4.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

მოცემულ შემთხვევაში, წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტებისა და გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულია აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც მ----- ა-----ს მოთხოვნა მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

შესაბამისად არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-

2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-1 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილდა. ვინაიდან მ----- ა-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოპასუხეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი,

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

1. მოსარჩელე მ----- ა-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მხარე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან.
3. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ .რობაქიძის №7<sup>ა</sup>) ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბოლნისი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

**მოსამართლე:**

**თეა ლეონიძე**