



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

26 აგვისტო, 2019 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნუგზარ მგელაძე
სხდომის მდივანი სოფია კობახიძე

მოსარჩელე - ვა-----ნ კი-----ძე

წარმომადგენელი: ნი-----ე, რა-----ძე

მოპასუხე - ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი- მუ-----ძე, ირ-----ი

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი მა-----ე

მოპასუხე: ნ----- მს-----ე

წარმომადგენელი: გი-----ე

მესამე პირი: სუ----ო კვ-----ი

წარმომადგენელი- გი-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----
----- განკარგულება №-1 ნ----- მს-----ის მიმართ და ამავე დროს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N-- რომლითაც ნ----- მს-----ეს გადაეცა კურორტ ბე----ში 67 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 45.08 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობა.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 06 ნოემბრის N-----
გადაწყვეტილება.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- N-- განკარგულებისა და მასზე 2-----რს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა 1--ით უძრავი ქონება, მდებარე ხულოს რაიონი, კურორტ ბე----ში, საკადასტრო კოდით 23.1-3--5--, საკუთრების უფლებით გადაეცა ნ----- მს-----ეს, რომელმაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე უძრავი ქონება გადაასხვისა თავისივე შვილის მეუღლის სუ----ო კვ-----ის სახელზე.

აღნიშნული განკარგულება და საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემულია კანონდარღვევით. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ზემოთაღნიშნული 2-----
----- განკარგულებით ნ----- მს-----ეზე გაცემული უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე არის ვა-----ნ კი-----ძე, რასაც ადასტურებს საჯარო სამართლის იურდიული პირის „კურორტი ბე----ი“-ს მიერ გაცემული 2008 წლის 8 აგვისტოს ცნობა N42, ასევე ვა-----ნ კი-----ძის განცხადების საფუძველზე 2009 წლის 25 აგვისტოს ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ოქმი N47-ით აღიარებული იქნა ვა-----ნ კი-----ძის თვითნებურად დაკავებულ საკუთრებად სადაო ზემოთაღნიშნული უძრავი ქონება, მაგრამ ოქმის არსებობს შესახებ ვა-----ნ კი-----ძეს არ ეცნობა და მასზედ გადასახდელი მოსაკრებლის გამო დღეის მდგომარეობით ვა-----ნ კი-----ძეს არ გააჩნია საკუთრების უფლების მოწმობა.

გაურკვეველია თუ რატომ მოხდა სრულიად უცხო პიროვნებისადმი - ნ----- მს-----ისადმი ამ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება და არსებობს საფუძვლიანი ვარაუდი იმისა, რომ საკუთრების აღიარების კომისიამ ყოველგვარი გამოკვლევის გარეშე მოახდინა უფლების აღიარება, რაც გულისხმობს ასევე ადმინისტრაციული კანონმდებლობისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის უგულვებელყოფას. ხოლო ნ----- მს-----ემ თვალთმაქცურად მოახდინა უძრავი ქონების რეგისტრაციისთანავე გასხვისება, რამდენადაც მისთვის ცნობილია, რომ ამ კონკრეტულ უძრავ ქონებას ფლობს და სარგებლობს ვა-----ნ კი-----ძე

თავის ოჯახის წევრებთან ერთად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარის, ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

შესაგებელსა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით მოპასუხე ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელის მოთხოვნას. მისი მოსაზრებით, ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სრულად იქნა გამოკვლეული გარემოებები, ნ----- მს-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით, ნ----- მს-----ის მიერ წარმოდგენილი იყო ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეების ჩვენებები, რომ ის ნამდვილად სარგებლობს კურორტ ბე----ში მდებარე 67.49კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებულ 45.08კვ.მ. შენობა-ნაგებობას. აგრეთვე წარმოდგენილი იყო სხვა საჭირო დოკუმენტაცია, თავის მხრივ კომისია გავიდა ადგილზე და შეადგინა დათვალიერების აქტი. შესაბამისად გადაწყვეტილებაც კანონის სრული დაცვით იქნა მიღებული, ხოლო რაც შეეხება ნ----- მსახალაძესა და სუ----ო კვ-----ს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულების მიზანს კომისია მოკლებულია შესაძლებლობას აღნიშნულის შეფასებასთან დაკავშირებით.

ნ----- მს-----ის მიერ ასაღიარებლად მოთხოვნილ კურორტ ბე----ში მდებარე 67.49კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ 45.08კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული არ ყოფილა არავის სახელზე. შესაბამისად შეუძლებელია ვა-----ნ კი-----ძე ყოფილიყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კანონიერი მესაკუთრე, როგორადაც მხარე მოიხსენიებს სარჩელში. უფრო მეტიც, 2009 წელს ვა-----ნ კი-----ძის სახელზე ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღიარებული მიწის ნაკვეთი და მოსარჩელის მიერ ბათილობა მოთხოვნილი განკარგულებით აღიარებული მიწის ნაკვეთი წარმოდგენს სხვადასხვა ნაკვეთებს, რასაც ადასტურებს თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზებზე კოორდინატთა ბადეები, ნ----- მსახალიძის კოორდინატებია X----- Y----- ხოლო ვა-----ნ კი-----ძის მიწის ნაკვეთის კოორდინატებია X----- Y-----, ორთოფიტოზე აღნიშნულ ნაკვეთებს შორის დაშორებაა 250 მეტრი.

2.2. მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით სარჩელის მოთხოვნას არ ცნობს,

მიიჩნევს, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რაზეც მითითებს შემდეგ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 2----- გადაწყვეტილებით კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით დაკმაყოფილდა ნ----- მს-----ის მოთხოვნა და ხულოს რაიონში, კურორტი ბე----ში მდებარე უძრავ ნივთზე - 67.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთვსებული შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 23.1-.3--5--) დარეგისტრირდა ნ----- მს-----ის საკუთრების უფლება. ნ----- მს-----ემ საჯარო რეესტრში წარადგინა უფლების დამდგენი დოკუმენტი საკუთრების უფლების მოწმობა N-- გაცემული 2-----რს ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ. შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახურმა რეგისტრაცია განახორციელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, რომლის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით კი სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია 2--ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის(მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

2.3. მოპასუხე ნ----- მს-----ე და მისი წარმომადგენელი წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით სარჩელის მოთხოვნას უსაფუძვლოდ მიიჩნევენ, აცხადებენ , რომ არ არსებობს სარჩელის

დაკმაყოფილების საფუძველი და მიუთითებენ შემდეგ გარემოებებზე:

ნ----- მს-----ეს ხულოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კურორტ „ბე----ში“ მდებარე უძრავი ქონება, საკ. კოდით : 23.1-.3--5--, ფაქტობრივი ფლობით მიღებული აქვს თავისი მამის აწ. გარდაცვლილი ახ---- მს-----ისაგან, რომელიც 1956 წლიდან საკუთრების უფლებებით ეკუთვნოდა მას. სამკვიდრო ქონება 2017 წლის 13 ოქტომბერს, ხულოს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N 2--ე განკარგულებით და მასზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N--, მიწის ნაკვეთი ფართობით 67,49 კვ.მ, მასზე არსებული 45,08 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, დაუკანონდა მის პირველი რიგის მემკვიდრეს, შვილს- ნ----- მს-----ეს, რომელიც 2017 წლის 06 ნოემბერს დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

ნ----- მს-----ეს, რომელიც 1996-2010 წლებში დროებით სამუშაოდ იმყოფებოდა რუსეთის ფედერაციულ რესპუბლიკაში, 2010 წელს მოულოდნელად გარდაეცვალა ერთადერთი ვაჟი შვილი რ---- მს-----ე, რის გამოც ის დაუბრუნდა მის მუდმივ საცხოვრებელ ადგილს, ქობულეთი, სოფელი ბო----- ი. შვილის დაკრძალვისა და შემდგომ მისი სასაფლაოს გაკეთებაზე გაწეულ ხარჯების გამო დაედო 5000 ლარის ვალი, რომელიც ეკუთვნოდა მის ქვისლს ლ---- კვ-----ს. ვალის გადახდის მიზნით ოჯახმა გადაწყვიტა გაეყიდათ კურორტ „ბე----ში“ მდებარე დასასვენებელი სახლი, რომელიც ნ----- მს-----ემ ფაქტობრივი ფლობით მიიღო სამკვიდრო აწ. გარდაცვლილ მამის ახ---- მს-----ისაგან. ბოლოს ოჯახი შეთანხმდა, რომ თავისი ქვისლის ვალში მიეყიდა მისთვის, რადგანაც მის ოჯახსაც თავისუფლად შეეძლო საჭიროების შემთხვევაში გამოეყენებინა დასასვენებელი სახლი. ნ----- მს-----ემ წინასწარ შეთანხმებული პირობა შეუსრულა თავის ქვისლს, როგორც კი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 183-ის მოთხოვნის სრული დაცვით, 2017 წლის 07 ნოემბერს, დადებულ-უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულებით, გადაუფორმა ქვისლის შვილს სუ----ო კვ-----ს, 2017 წლის 10 ნოემბერს.

2-----რს განკარგულება, სწორედაც ზუსტად არის გაცემული ნ----- მს-----ეზე, რამეთუ სადაო დასასვენებელი სახლი მიღებული აქვს მამისგან, რომელიც ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ფლობას. საინტერესოა ის ფაქტი, თუ საიდან მოხდნენ კი-----ძეების ოჯახი მს-----ეების სამკვიდრო ქონებაში. ამის თაობაზე სარჩელში ისინი არაფერს წერენ, თუმცა მათ შორის თავის დროზე რაღაც შეთანხმება უკვე შემდგარა.

კურორტი „ბე----ი“, არის სპეციფიკური, ის მხოლოდ რამოდენიმე თვეს გამოიყენება, მით უმეტეს თუ, სადაო დასასვენებელი სახლი წლებების განმავლობაში ქირავდებოდა, ნ----- მს-----ის მამიდის, აწ. განსვენებული ლუ--- დუ----საგან. არ არის გამორიცხული, რომ კი-----ძეების ოჯახი სწორედ ხანგრძლივი გაქირავების დროს დაეპატრონენ. რასაც თავის მხრივ ხელი შეუწყო ნ----- მს-----ის საქართველოში არ ყოფნამ. აქვე გასარკვევია, თუ რის საფუძველზე გასცა კურორტ „ბე----ი“-ს, ხელმძღვანელობამ 2----- ცნობა. აღნიშნულზე ამჟამად დაწყებულია მოკვლევა აჭარის

პროკურატურაში.

ნ----- მს-----ე და მისი წარმომადგენელი ასევე მიუთითებენ, რომ მოსარჩელე ვა-----ნ კი-----ძეს საკუთრების აღიარების კომისიაში მითითებული აქვს სხვა სახლი, რაც ადასტურებს, რომ მას ნ----- მს-----ის საკუთრებასთან არ აქვს შემხებლობა და დავა არის უსაფუძვლო.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის სუ----ო კვ-----ის წარმომადგენელი გი-----ე არ ეთანხმება სარჩელის მოთხოვნას, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის ყველა მოთხოვნა უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელია და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2009 წლის 22 ივლისს ვა-----ნ კი-----ძემ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მის სარგებლობაში არსებული ხულოს რაიონის კურორტ ბე----ში არსებული 44.86 კვ. მეტრი ფართის მქონე დასასვენებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საჯარო რეესტრის ცნობა გადაფარვის არ არსებობაზე, მოწმეთა განცხადებები დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ვა-----ნ კი-----ძის განცხადება თანდართული მასალებით.

4.1.2. ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ით ვა-----ნ კი-----ძის განცხადება დაკმაყოფილდა, აღიარებული იქნა ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ ბე----ში მდებარე 44.86 კვ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 44.86 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი ვა-----ნ კი-----ძის თვითნებურად დაკავებულ საკუთრებად. მასვე დაევალა საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის 323 ლარის 10 დღის ვადაში გადახდა. ვა-----ნ კი-----ძეს აღნიშნული საფასური არ გადაუხდია, მასზე არ იქნა გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა და ქონება არ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----.

-მხარეთა ახსნა- განმარტებები.

4.1.3. 201- წლის 30 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს წარედგინა ნ----- მს-----ის N----- განაცხადი, რომლითაც მოითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, მდებარე ხულო, კურორტი ბე----ი. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლები, ერთობლივი განცხადება დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ----- მს-----ის განცხადება თანდართული მასალებით.

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 201- წლის 02 სექტემბერს N----- სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება და ნ----- მს-----ეს განემარტა, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად უძრავი ნივთი ზედდებაშია საკადასტრო კოდი: 23.1-.3--196 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, მესაკუთრე რევაზ შერვაშიძე. 201- წლის 05 სექტემბერს ნ----- მს-----ის მიერ დამატებით წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 201- წლის 07 სექტემბერს N-----05 სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება და მხარეს განემარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარმოდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-201- წლის 02 სექტემბერს N----- სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება.

-საჯარო რეესტრის ეროვნული 201- წლის 07 სექტემბერს N-----05 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

4.1.5. ნ----- მს-----ის განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- მიმართვით გადაეგზავნა ხულოს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ხოლო დაინტერესებულ მხარეს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 201- წლის 0----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- მიმართვა.

4.1.6. ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- N-- განკარგულებით აღიარებული იქნა ნ----- მს-----ის საკუთრების უფლება კურორტ ბე----ში მდებარე 52,9 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 35,95 კვ. მეტრ შენობა ნაგებობაზე. გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N-- ნ----- მსახლადის საკუთრებაში კურორტ ბე----ში 67.49 კვ.მეტრ არა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 45. 08 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- N-- განკარგულება.

-2----- საკუთრების უფლების მოწმობა.

4.1.7. 201- წლის 1- ოქტომბერს ნ----- მს-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა საკუთრების უფლების მოწმობა N-- გაცემული 2-----რს ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამოწმებული ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ბეჭდით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 2----- გადაწყვეტილებით ნ----- მს-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ხულოს რაიონში, კურორტი ბე----ში მდებარე უძრავ ნივთზე - 67.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 23.1-3--5--) დარეგისტრირდა ნ----- მს-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციის შესახებ 2----- გადაწყვეტილება.

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.8. 2017 წლის 31 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს წარედგინა ვა-----ნ კი-----ძის N----- განაცხადი, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ხულო, კურორტი ბე----ი, დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას თანდაურთო

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 98.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობა 51.1- კვ.მ. შესრულებული ი/მ „ვ-----ის“-ს, მიერ ელ ვერსიასთან ერთდ და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ვა-----ნ კი-----ძის განცხადება, აზომვითი ნახაზი

4.1.9. 2017 წლის 06 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება განაცხადის N-----03 და ვა-----ნ კი-----ძეს განემარტა, რომ N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და N----- წარმოებაში მყოფ მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. უძრავი ნივთი ზედდებაშია საკადასტრო კოდი: 23.1-.3--5-- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, მესაკუთრე ნ----- მს-----ე. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2017 წლის 06 სექტემბერს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

4.1.10. 2018 წლის 13 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ N-----34 გადაწყვეტილებით შეწყვეტილი იქნა სარეგისტრაციო წარმოება ვა-----ნ კი-----ძის განაცხადზე, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მხარეები ვერ შეთანხმდნენ დანიშნული მედიაციითაც, რაც დადასტურდა ნოტარიუსი ნათია სვანიძის განცხადებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2018 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

4.1.11. 2017 წლის 7 ნოემბერს ნ----- მს-----ესა და სუ-----ო კვ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 2----- გადაწყვეტილებით ხულოს რაიონში, კურორტ ბე----ში მდებარე უძრავ ნივთზე - 67.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობაზე საკადასტრო კოდი: 2.1-.3--5--, დარეგისტრირდა სუ-----ო კვ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 7 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- რეგისტრაციის შესახებ 2----- გადაწყვეტილება.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. მხარეებს შორის ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- მოსარჩელე ვა-----ნ კი-----ძის ამჟამად მფლობელობაში არსებული კურორტ ბე----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის იდენტიფიცირება ნ----- მს-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან საკადასტრო კოდი:

- ვა-----ნ კი-----ძის მიერ კურორტ ბე----ში საცხოვრებელი სახლის შეძენის კანონიერება,

მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადავო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ზემო დასახელებული გარემოებების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

მოსარჩელე მხარე განმარტავს, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლი შეისყიდა 2003 წელს იოსებ ანანიძისაგან 700 აშშ დოლარად და სათანადო წესით გადაიფორმა კურორტის დირექციაში. სახლი იყო ნახევრად დაშლილ მდგომარეობაში, შეაკეთა , მოამატა ფართი და მას შემდეგ ყველა სეზონზე უწყვეტად სარგებლობს აღნიშნულ სახლს. რაც შეეხება წინა განაცხადსა და ნახაზს, მოსარჩელე და მისი წარმომადგენელი ამტკიცებენ, რომ ამხაზველმა შეცდომით შეადგინა სხვა სახლის ნახაზი და ნომერიც შეცდომით მიეთითა. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ისე დაუდგინა ნ----- მს-----ეს საკუთრების უფლება, რომ არ გაურკვევია, ნამდვილად ფლობდა თუა არა იგი სადავო სახლს, არ შეისწავლა, რომ ნახაზში წარმოდგენილი ზომები არ შეესაბამებოდა რეალურად არსებულ ზომებს, არ გამოკითხა მეზობელი პირები, რიტაც დადგინდებოდა, რომ სახლი ეკუთვნოდა ვა-----ნ კი-----ძეს.

მოპასუხე ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარებისკომისიის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ ნ----- მსახალაძის მიერ ასაღიარებლად მოთხოვნილ კურორტ ბე----ში მდებარე 67.49კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მათე არსებულ 45.08კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული არ ყოფილა არავის სახელზე. შესაბამისად შეუძლებელია ვა-----ნ კი-----ძე ყოფილიყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კანონიერი მესაკუთრე. 2009 წელს ვა-----ნ კი-----ძის სახელზე ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღიარებული მიწის ნაკვეთი და მოსარჩელის მიერ ბათილობა

მოთხოვნილი განკარგულებით აღიარებული მიწის ნაკვეთი წარმოდგენს სხვადასხვა ნაკვეთებს.

ნ----- მს-----ე განმარტავს, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი აშენებულია მისი მამის ახ---- მს-----ის მიერ 1957 წელს, იგი გარდაიცვალა 1984 წელს, გარდაცვალებამდე კი სახლი გადაუფორმა მის სახელზე. მას შემდეგ ამ სახლში აღარავინ აღარ დადიოდა, თვითონ 1990 წლიდან 2010 წლამდე არ იმყოფებოდა საქართველოში და ამ პერიოდში ვა-----ნ კი-----ძე მოტყუებით, დანაშაულებრივი გზით, იმ დრ----დელი დირექტორის მა-----ის დახმარებით დაეუფლა მის საცხოვრებელ სახლს, რაზეც მიმდინარეობს გამოძიება, თუმცა ვა-----ნ კი-----ძეს 2009 წელში სხვა სახლის რეგისტრაცია აქვს მოთხოვნილი, რაც ადასტურებს რომ რეგისტრირებულ სახლთან არ აქვს შემხებლობა და მან საკუთარი სახლის რეგისტრაცია 2017 წელს განახორციელა კანონიერად.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო, მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი ამ გარემოებებთან დაკავშირებით სხვა, განსხვავებულ წესს არ ადგენს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, 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.

მოსარჩელე მხარემ თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად და განმარტების გამყარების მიზნით მტკიცებულების სახით წარმოადგინა ექსპერტიზის დასკვნა, გაცემული 30.07. 2018 წ. რითაც დგინდება, რომ ვა-----ნ კი-----ძის საცხოვრებელი სახლი მდებარე კურორტ ბე----ში N---, არსებული ოთახებისა და სათავსოების ჯამური ფართი შეადგენს 50.15 კვ. მეტრს, ნ-----მს-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული საცხოვრებელი სახლის აზომვითი ნახაზი მასში განლაგებული ოთახების რაოდენობით, ტიხრებისა და მათი საშუალებით დაყოფილი ოთახების განლაგების კონფიგურაცია არ შეესაბამება ვა-----ნ კი-----ძის საცხოვრებელი სახლის ფაქტობრივად არსებულ ოთახების რაოდენობას, ოთახების განლაგებასა და კონფიგურაციას. მიუთითა ასევე 2008 წლის 8 აგვისტოს კურორტ ბე----ის დირექტორის ე. ჩოგაძის მიერ გაცემულ ცნობაზე, რითაც დგინდება, რომ ვა-----ნ კი-----ძეს კურორტ ბე----ში ნამდვილად აქვს დასასვენებელი სახლი N54 რომელიც აგებულია 1950 წელს და მისი ფართობი შეადგენს 3--40 კვადრატულ მეტრს. მოსარჩელე მხარის ინიციატივით დაკითხულმა მოწმეებმა აჩვენეს, რომ ვა-----ნ კი-----ძის სახლი კურორტ ბე----ში არის მათ მეზობლად, ის შეიძინა 2000-იანი წლების შემდგომ, იყო ნახევრად დაშლი მდგომარეობაში, შეარემონტა მიაშენა ახალი ფართი და

ამჟამადაც არის მის სარგებლობაში. მოწმის სახით დაკითხულმა კურორტ ბე---
-ის ყოფილმა დირექტორმა მა-----ემ აჩვენა, რომ სადავო სახლო
კურორტ ბე---ში ვა-----ნ კი-----ძემ შეისყიდა იო-----ისაგან, რომელმაც
თავის მხრივ რამდენიმე წლით ადრე შეისყიდა ორი ქალბატონისაგან,
რომლებიც ამ სახლს პატრონობდნენ, ხოლო ნ----- მს-----ე მას ადრე ამ სახლში
არ უნახავს.

მოპასუხე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია მიუთითებს სიტუაციურ
გეგმაზე, რითაც დგინდება, რო ვა-----ნ კი-----ძის მიერ 2009 წელში
საკუთრების უფლება აღიარებული სახლი არის სხვა და დაშორებულია ნ-----
მს-----ის სახელზე რეგისტრირებული სახლისაგან, აქვს სხვა ნომერი.
განსხვავებულია ასევე მის მიერ წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით სახლის
ფართობის ოდენობა.

მოპასუხე ნ----- მს-----ისა და მისი წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი
იქნა ექსპერტიზის დასკვნა რითაც დგინდება, რომ კურორტ ბე---ში მდებარე ნ-
----- მს-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით
23.1-3-5-- და ვა-----ნ კი-----ძის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიაში შეტანილ აზომვითი ნახაზი 44.86 კვ. მეტრ ფართობზე 2009 წლის 25
აგვისტოს ოქმი N 17 -ით დადგენილი შენობების განლაგება არის სხვადასხვა
ადგილზე და ისინი კონფიგურაციით განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან.
აღნიშნულით მოპასუხე მხარე აღნიშნულით ამტკიცებს, რომ ვა-----ნ კი-----
ძეს 2009 წელს საკუთრებაში აღიარებული იქნა სხვა შენობა ნაგებობა.
წარმოდგენილი იქნა ფოტო მასალა, სადაც ფოტოსურათებზე ასახულია ორი
სხვადასხვა სახლი და აღნიშნულია, რომ ნ----- მს-----ის სახლის ადრინდელი
და ამჟამინდელი ნომერია 230, ხოლო ვა-----ნ კი-----ძის 504, ანუ 54. ნ----- მს--
-----ის წარმომადგენლის ინიციატივით ინიციატივით სასამართლოს მიერ
ხულოს პოლიციის სამმართველოდან გამოთხოვილი იქნა ნ----- მს-----ის
საჩივრის საფუძველზე აღძრული სისხლის სამართლის საქმის მასალები,
რითაც დგინდება, რომ კურორტ ბე---ში მდებარე ნ----- მს-----ის მამისეული
სახლი ვა-----ნ კი-----ძის მიერ შესყიდული იქნა ნ----- მს-----ის გარეშე, სხვა
პირისაგან და აღნიშნული სახლი ამჟამად დაკავებული აქვს ვა-----ნ კი-----
ძეს. აღნიშნული დაადასტურეს ნ----- მს-----ის ინიციატივით დაკითხულმა
მოწმეებმაც. ის ფაქტი, რომ სადავო სახლი ადრე ნამდვილად წარმოადგენდა ნ-
----- მს-----ის მამის საკუთრებას და 1956 წელს აშენებულია მის მიერ,
სასამართლო სხდომაზე სრულად იქნა დადგენილი.

ზემო დასახელებულ დასახელებულ მტკიცებულებათა ერთობლივი
შეფასებით სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, მხარეებს შორის სადავოა
ერთი და იგივე სახლი, რომელსაც ამჟამად ფლობს მოსარჩელე ვა-----ნ კი-----
ძე, დგინდება რომ აღნიშნული სახლი მის მიერ შესყიდულია და არსებობს
სათანადო ჩანაწერი შესაბამის ჟურნალში, მის მიერ მოხდა ფართის მომატება
და გაუმჯობესება. აღნიშნული სახლი ნამდვილად არის ის სახლი, რომელიც

თავდაპირველად წარმოდგენდა ნ----- მს-----ის მამის საკუთრებას. დგინდება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული სახლის ფაქტობრივად ფლობის საკითხი, სახლის რეგისტრირებული ნახაზი არ შეესაბამება რეალურად არსებულ მდგომარეობას, ასევე დადგენილი იქნა, რომ კომისიას საკითხი ადგილზე გასვლით არ შეუსწავლია და იგი დაეყრდნო მხოლოდ წარმოდგენილ ნახაზს. სასამართლო მიიჩნევს რომ კომისიამ სათანადო გამოკვლევის გარეშე, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით მიიღო გადაწყვეტილება ნ----- მს-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე და გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები
- მოწმეთა ჩვენებები
- ექსპერტიზის დასკვნები.
- ფოტომასალა
- კურორტის დირექტორის ცნობა
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზები
- სიტუაციური გეგმა

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ვა-----ნ კი-----ძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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 გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

7.2. 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 იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის "გ" ქვეპუნქტით, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებული არის, როგორც 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 მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში 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 შესახებ საქართველოს კანონის **მე-4** მუხლის პირველი პუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

7.3. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ით ვა-----ნ კი-----ძის განცხადება დაკმაყოფილდა, აღიარებული იქნა ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ ბე----ში მდებარე 44.86 კვ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 44.86 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი ვა-----ნ კი-----ძის თვითნებურად დაკავებულ საკუთრებად. ასევე დადგენილია, რომ ვა-----ნ კი-----ძეს კურორტ ბე----ში საცხოვრებელი სეზონური დასასვენებელი სახლი შესყიდული აქვს და სარგებლობს აღნიშნულ სახლს 2003 წლიდან, რომელიც შეაკეთა და გაიზარდა შენობის ფართი. საკუთრებად აღიარებული იქნა უშუალოდ არა ის სახლი, რომელსაც ვა-----ნ კი-----ძე სარგებლობს, არამედ სხვა სახლი.

ასევე დადგენილია, რომ ნ----- მს-----ის ოჯახს კურორტ ბე----ში გააჩნდა სეზონური საცხოვრებელი სახლი, რომელსაც უშუალოდ ნ----- მს-----ე 1990 წლიდან აღარ სარგებლობდა, სარგებლობდნენ მისი ნათესავები და შემდგომში გაყიდული იქნა მათ მიერ.

დადგენილია, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----
----- N-- განკარგულებით აღიარებული იქნა ნ----- მს-----ის საკუთრების უფლება კურორტ ბე----ში მდებარე 52,9 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 35,95 კვ. მეტრ შენობა ნაგებობაზე. გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N-- ნ----- მს-----ის საკუთრებაში კურორტ ბე----ში 67.49 კვ.მეტრ არა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 45. 08 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობაზე.

დადგენილია, რომ კომისიის მიერ არ მოხდა საკითხის ადგილზე შესწავლა და დაეყრდნო მხოლოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზსა და საკადასტრო მინაცემებს, რითაც დგინდებოდა, რომ მოთხოვნილი უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით არ იყო რეგისტრირებული. სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომისია არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა უძრავი ქონება, რომელიც იმ პერიოდისათვის არ იყო განმცხადებლის ფაქტობრივ მფლობელობაში, ანუ არ იყო მის მიერ დაკავებული და არ იყო წარდგენილი მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენი დოკუმენტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

7.4. 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. იმავე 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 ურთიერთშედარების 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 ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ ხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

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.

7.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **60¹-ე** მუხლის პირველი ნაწილით, განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

7.6. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს, ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2----- №-1 განკარგულება, რომლითაც ნ----- მს-----ეს გადაეცა კურორტ ბე-----ში 67 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 45.08 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული, რითაც დაირღვა მოსარჩელე ვა-----ნ კი-----ძის კანონიერი უფლება და ინტერესი, მისი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ამასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს, ხულოს მუნიციპალიტეტის საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს.

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შეასაძლებლობის, და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

7.8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო მიზანშეწონილად თვლის, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- განკარგულება №-1 ნ----- მს-----ის მიმართ და ამავე დროს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N-- რომლითაც ნ----- მს-----ეს გადაეცა კურორტ ბე----ში 67 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 45.08 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობა. კომისიას დაევალოს, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ვა-----ნ კი-----ძის საკუთრებასთან დაკავშირებით.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა გადახდეს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი, 50 ლარი.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, უცვლელად უნდა დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე, მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა

1. ვა-----ნ კი-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

2. ბათილად იქნას ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- განკარგულება №1 ნ----- მს-----ის მიმართ და ამავე დროს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N-- რომლითაც ნ----- მს-----ეს გადაეცა კურორტ ბე----ში 67 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 45.08 კვ. მეტრი შენობა ნაგებობა და კომისიას დაევალოს, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), ვა-----ნ კი-----ძის საკუთრებასთან დაკავშირებით.

3. ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ვა-----ნ კი-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 50 ლარის გადახდა.

4. ვა-----ნ კი-----ძის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 50 ლარი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

5. უცვლელად დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიება.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი N358 /.

მოსამართლე:

ნუგზარ მგელაძე