



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

15.07.2019 წ

ქ. ზუგდიდი

### შესავალი ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ირაკლი აბშილავა  
სხდომის მდივანი ნინო დიხამინჯია

**მოსარჩელე** ქა-----ი  
წარმომადგენელი ია-----ი

**მოპასუხე** ზუგ-----ან არსებული ფიზიკური და კერძო  
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ  
მიწის ნაკვეთებზე სა-----ა  
წარმომადგენელი ლა-----ა

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

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

ზუგ-----ან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის  
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის  
ნაკვეთებზე სა-----ის 20.12.2018 წ #1149  
გადაწყვეტილების და 31.12.2018 წ #1289 განკარგულების ბათილობა და ახალი  
აქტის გამოცემა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფ. ახალაბასთუმანში 7080 მ<sup>2</sup>  
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხე არ ცნობს სარჩელს, იმ საფუძვლით, რომ ნაკვეთი არ არის თვითნებურად დაკავებული.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

3.1. მოსარჩელე წლების განმავლობაში ბებიასთან ერთად ცხოვრობდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ახალაბასთუმანში.

საცხოვრებელი შედგებოდა 7080 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთისგან და მასზე არსებული 120 მ<sup>2</sup> ხის საცხოვრებელი სახლისგან.

მიწის ნაკვეთი განაშენიანებულია თხილნარით, მასზე მოჰყავდათ და მოჰყავთ სიმინდი და სხვადასხვა ერთწლიანი კულტურა.

მოსარჩელის ბებია გარდაცვლილია.

3.2. 2004 წელს ოჯახის შექმნის შემდეგ მოსარჩელემ და მისმა მეუღლემ გადაწყვიტეს ახალი სახლის მშენებლობა, დაშალეს (დაანგრეს) ძველი, მოაწყვეს საძირკველი, თუმცა ფინანსური სირთულეების გამო ვერ გააგრძელეს მშენებლობა, რის გამოც საცხოვრებლად გადავიდნენ მშობლებთან.

3.3. 31.10.2018 წ. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა მის სასარგებლოდ უფლებადამდგენი დოკუმენტი ვერ მოიძიეს.

საქართველოს ეროვნული არქივის სამეგრელოს რეგიონული არქივიდან მიღებული ინფორმაციით ზუგდიდის რაიონის სოფ. ახალაბასთუმნის საკრებულოს 1996–2000 და 2001–2005 (ცვლილებები ნაწარმოებია 2006 წლის ჩათვლით) წლების წიგნებში ჟანა ელგუჯას ასული ქომეთიანი კომლის უფროსად/წევრად არ ფიქსირდება. რეგიონულ არქივში ზუგდიდის რაიონის ახალაბასთუმნის საკრებულოს გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ სიები, მიწის განაწილების სიები და 2007 წლის საკომლო წიგნები დაცვაზე არ შესულა.

შემოსავლების სამსახურის ინფორმაციით ზუგდიდის რაიონის სოფ. ახალაბასთუმანთან დაკავშირებით ინახება 2006 წლის ზუგდიდის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეულ კერძო საკუთრებაში გადაცემულ 5 ჰა–მდე ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრეთა საგადასახადო სია. ჟანა ელგუჯას ასული ქომეთიანი სიაში არ ფიქსირდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განცხადება და თანდართული

მასალები გადაუგზავნა სა-----ას.

3.4. კომისიას დამატებით წარედგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ასლი, ორთოფოტო, ინფორმაცია მიწის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ, მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

კომისიამ განიხილა დაინტერესებული პირის განცხადება და უარი უთხრა დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ სადავო ნაკვეთის მომიჯნავედ არა აქვს რეგისტრირებული საკუთრება და ამ ნაკვეთზე არ არის საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული). ახალი გაურკვეველი სახლის საძირკველი ვერ გახდება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკმარისი წინაპირობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 
- სარჩელი
- შესაგებელი
- მხარეთა განმარტებები, სხდომის ოქმი,
- მოწმის ჩვენება, სხდომის ოქმი
- განცხადება 31.10.2018
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შემსრულებელი დათო აბრალავა, დამკვეთი ჟა-----ი, თარიღი 31.10.2018
- ორთოფოტო
- საქართველოს ეროვნული არქივის#34/151303 (20.11.2018)
- შემოსავლების სამსახურის მომართვა #21-02-1/140177 (13/11/2018)
- სამსახურებრივი ბარათი #641426/17 (30/11/2018)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომართვა #498512 (06.12.2018)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება #892018947178-09 (06.12.2018)
- განცხადება 11.12.2018
- ციალა ჯიქიას, ლიანა ჯიქიას, მედეა დგებუაძის, იზოლდა გოგიას და ლალი ქარდავას განცხადება
- მიწის დათვალიერების ოქმი 18.12.2018 წ
- კომისიის 20.12.2018 წ #27 ოქმის ამონაწერი (გადაწყვეტილება #1149)
- კომისიის განკარგულება #1289 (11/12/2018)
- ფოტომასალა

## **სამოტივაციო ნაწილი**

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

სარჩელი საფუძველიანია.

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

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი და მე-3 მუხლები, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე მუხლი, მე-60<sup>1</sup> 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“

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტებით 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 უფლება-მოვალეობებს. 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-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით სპორადული რეგისტრაცია არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად, ხოლო „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე

წარმოეშვა, მართლზომიერი მფლობელი კი – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

„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. საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით უტყუარად არის დადგენილი რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დაანგრეს. ძველის ადგილზე ახალი საძირკვლის მოწყობა სასამართლოს აზრით ვერ გახდება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი. შესაბამისად, ჟა-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი ((მისი დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ საჯარო რეესტრში ინფორმაცია არ მოიპოვება), რომელზედაც განთავსებული იყო დანგრეული საცხოვრებელი სახლი

„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 (გადაწყვეტილება/განკარგულება) ეწინააღმდეგება კანონს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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 ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

მოცემულ დავა სწორედ ამგვარად უნდა გადაწყდეს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ

განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

## **8. საპროცესო ხარჯები**

მოსარჩელეს სარჩელზე გადახდილი აქვს სახ. ბაჟი 100 ლარი.

სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე და 55-ე მუხლების დანაწესებით სახ. ბაჟის საკითხი დამატებით რეგლამენტაციას არ საჭიროებს.

## **9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე და 368-ე მუხლებით

## **გადაწყვიტა**

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი ზუგ-----ან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-----ის 20.12.2018 წ. #1149 გადაწყვეტილება და 31.12.2018 წ. #1289 განკარგულება ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფ. ახალაბასთუმანში 7080 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე ჟა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ.

3. დაევალოს მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასებისა და გამოკვლევის შემდეგ სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა

4. გადაწყვეტილება შეძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს (ქ. ქუთაისი ნიუპორტის ქუჩა #32) ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს (ქ. ზუგდიდი, რევაზ ლალიძის ქ.# 12) მეშვეობით 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარების მომენტიდან.

**მოსამართლე:**

**ირაკლი აბშილაშვილი**