



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

13.11.2019წელი

ქ. ახალციხე

### შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლე გია ბერაია  
სხდომის მდივანი თამარ ტეფნაძე

**მოსარჩელე** - მ-----

**წარმომადგენელი** - გ-----

**მოპასუხეები** - ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში)არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

**წარმომადგენელი** - მ-----

**მესამე პირი**-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის რეგიონალური მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი.

**წარმომადგენელი**- ი-----.

**დავის საგანი** - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

### აღწერილობითი ნაწილი :

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1.** ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019

წლის 01 ივლისის N----- 1--- პუნქტი მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ნაწილში.

1.2. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 30 იანვრის N---- მიმართვის საფუძველზე მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას საკუთრების უფლების აღიარება და საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა.

### **მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:**

მოსარჩელების მამკვიდრებელმა ნ----- გ-----ამ 2--- წელს ს----- ჯ-----სგან შეიძინა ბ-----ი, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი 400 კვ.მ. ამადროულად, მოსარჩელებმა გამყიდველისაგან ფორმის დაუცველად შეიძინეს ამავე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ გამყიდველის მიერ 1994 წლამდე დაკავებული მიწის ნაკვეთი 540 კვ.მ. ფართით ჯამურად, მათმა მამკვიდრებელმა და მოსარჩელებმა შეიძინეს 940 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი.

ამავდროულად, მოსარჩელების მამკვიდრებელმა 2--- წელს ნასყიდობის გაფორმებისთანავე, საცხოვრებელი სახლიდან ხ----- ქუჩამდე თვითნებურად შემოიკავა (შემოღობა ბეტონითა და ხის მასალით) 198 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელსაც უვლიდა და დღემდე უვლიან და ფლობენ მისი მემკვიდრეები.

2--- წელს მამკვიდრების გარდაცვალების შემდეგ, მოსარჩელებმა სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დაირეგისტრირეს ნასყიდობის საგნით განსაზღვრული 400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 540 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, როგორც 1994 წლამდე ზედმეტად დაკავებული, ს----- ჯ-----ს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "ა" ქვეპუნქტი ანიჭებდა უფლებას, განეხორციელებინა საკუთრების უფლების აღიარება იუსტიციის სამინისტროში.

რადგან მხარეებმა ამ 540 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 2--- წელს ფორმის დაუცველად დადეს გარიგება, 2018 წელს მიმართეს საჯარო რეესტრს "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე მოეხდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მოსარჩელებების საკუთრებასა და მფლობელობაში არსებული მთლიანი მიწის ნაკვეთის აზომვით დადგინდა, რომ მიწა შეადგენდა არა 940 კვ.მ-ს, არამედ კიდევ დამატებით 198 მეტრს, რომელიც მოიცავდა 2--- წელს მამკვიდრებლის მიერ შემოკავებულ ფართობს.

რადგან კანონიერ და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული საერთო ფართობი არ დაემთხვა ერთმანეთს და ასევე მამკვიდრებლის მიერ 2--- წელს შემოკავებულ იქნა სახლიდან ხ-----ს ქუჩამდე არსებული ფართობი, საჯარო რეესტრში წარადგინეს ორი დამოუკიდებელი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ერთი - 400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც გააჩნდათ სამკვიდრო მოწმობა და საჭიროებდა მხოლოდ ნაკვეთის დაზუსტებას და მე-2 - 540 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, სპორადული რეგისტრაციის განსახორციელებლად. დარჩენილი 198 კვ.მ მიწის ფართობი უნდა შეეტანათ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

როგორც მართლზომიერი მფლობელობის დოკუმენტიდან და ფოტომასალიდან ჩანს, მიწას ერთი მხრიდან ესაზღვრება კ-----ს ქუჩა N- (დღევანდელი მ-----), ხოლო დანარჩენი მხრიდან იმ დროინდელი სამეზობლო საზღვრებია. სწორედ ქუჩის გასწვრივ პერიმეტრიდან განხორციელდა 540 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, როგორც სპორადულ რეგისტრაციას დაქვემდებარებული მიწის აზომვა 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აზომვითი ნახაზი მომზადდა ხ-----ს ქუჩის მხრიდან იმგვარად, რომ 198 კვ.მ. სხვაობა მოექცა ამ ორ მიწის ნაკვეთს შორის. რამდენადაც ამ ორი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მიმდინარეობდა პარალელურად, საჯარო რეესტრმა დაუხარვეზა წარმოება იმ მოტივით, რომ 1994 წლამდე მიწის დაკავების (უფლების დამდგენი) დოკუმენტით 400 და 540 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები იყო მომიჯნავე, ხოლო წარდგენილი ნახაზებით მათ შორის გამოჩნდა ცარიელი ფართობი.

რამდენადაც კ-----ს ქუჩა (დღევანდელი მ----- ქუჩა) წარმოადგენს უპირობო ნიშნულს, რეესტრის ხარვეზის გამოსწორების მიზნით განახორციელეს 400 კვ.მ აზომვითი ნახაზის კორექტირება იმგვარად, რომ მიწის ნაკვეთები გახდა მომიჯნავე, ხოლო 940 კვ. მეტრს მიღმა 198 ფართობის ძირითადი ნაწილი მოექცა სახლიდან ხ-----ს ქუჩამდე.

საჯარო რეესტრმა წარდგენილი საკადასტრო გეგმების საფუძველზე, რომელთა ავთენტურობა დაადასტურა ბ-----ს მერიამ დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება.

2019 წელს რეგისტრაციების დასრულებისთანავე, საჯარო რეესტრს მიმართეს დარჩენილი 198 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ბ-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, რამდენადაც აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ გააჩნდა და მისი მამკვიდრებლის მიერ 2--- წელს მოხდა მისი თვითნებური დაკავება, როგორც

საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავე ფართობისა.

ბ-----ს მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 1 ივლისის N----- თანახმად, უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მიზეზით, რომ მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს.

კომისიას არ გამოუძახებია საკითხის სხდომაზე განხილვისას, ასევე კომისიის გადაწყვეტილებაში არაფერია აღნიშნული, კონკრეტულად რომელ მოთხოვნას არ აკმაყოფილებს მოსარჩელების განცხადება.

კომისია სხდომის N- ოქმში აღნიშნავს, „რომ დაინტერესებული პირების მიერ ხელოვნურად მოხდა „უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მათ საკუთრებაში არსებული 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება, რის შემდგომაც მოთხოვნილია მათივე საკუთრებაში არსებული მიწის ფართის აღიარება. მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს.“

კომისიის აღნიშნული მსჯელობა დაუსაბუთებელი და გაუგებარია წინამდებარე გარემოებების გამო: კომისია თავადვე აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით 0-----) ხელოვნურად გაყოფის გამო, დაინტერესებულმა მხარეებმა თავიანთ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის აღიარება მოითხოვესო. ერთი მხრივ, კომისია თავად აღიარებს, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მათი საკუთრებაა, მაგრამ სამწუხაროდ, მათ უფლების დამდგენი დოკუმენტი აქვთ მხოლოდ 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რაც მთლიანობაში დარეგისტრირდა კიდეც. დარჩენილი 198 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ გააჩნიათ და ერთადერთი გზა არის საკუთრების უფლების აღიარება.

6----- მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება ხელოვნურად არ განხორციელებულა. საწყისი წერტილი აღებულია მ----- ქუჩის მხრიდან, რომელიც წარმოადგენს უძრავი ქონების მისამართს. სამწუხაროდ, უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული 940 კვ.მ. მეტრი მიწის ნაკვეთი მოუწია მხოლოდ იმ ზომით, რა ზომითაც ეს წარმოდგენილია ორივე საკადასტრო კოდებით (6----- და 6-----), კომისია არ მიუთითებს, საიდან უნდა ყოფილიყო მიწის ნაკვეთი აზომილი ისე, რომ ეს არ ყოფილიყო წინააღმდეგობაში უფლების დამდგენ დოკუმენტთან. ნებისმიერ შემთხვევაში,

კომისიის მითითება, რომ მიწა უნდა აზომილიყო სხვა მხრიდან, იქნება სუბიექტური და დაუსაბუთებელი. სწორედ ამის გამოა, რომ სახლის ზღურბლიდან დაწყებული ეზო ხ----- ქუჩის მიმართულებით მოექცა საზღვრებს მიღმა. როგორც ხ----- ქუჩის მხრიდან გადაღებული ფოტომასალიდან ჩანს, მეზობლის მხარეს ეზოში შეჭრილი მიწის ნაწილიც კი საკუთრების საზღვრებს მიღმა მოექცა, სხვაგვარად მიწის აზომვა იყო შეუძლებელი, რადგან მაშინ მოუწევდა შენობის ნაწილის საზღვრებს მიღმა დატოვება.

როგორადაც არ უნდა აეზომათ მიწის ნაკვეთი, ის არ დაემთხვეოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტით მონიშნულ 940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და კომისია ნებისმიერ შემთხვევაში იტყოდა, რომ მიწის ნაკვეთი არასწორად არის აზომილი. სწორედ იმის გამო, რომ რეალური მთლიანი ფართობი 940 კვ.მ.-ს აჭარბებს, მიმართეს კომისიას აღიარების მოთხოვნით.

კომისია ადგილზე დათვალიერების ოქმში აღნიშნავს, „რომ 198 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მოთხოვნილია უფლების აღიარება, რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად მოქცეულია ერთიან ღობეში.“ აღნიშნული ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი განმცხადებლების მფლობელობაშია და ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. ფაქტობრივად, ტექნიკური თვალსაზრისით, ერთიან ღობეში მოქცეული რომელი ფართობია უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული (მართლზომიერ მფლობელობაში) და რომელი მიტაცებული, ამის დეტალურად განსაზღვრა არის შეუძლებელი და სამართლებრივად არ აქვს რაიმე დატვირთვა, რამდენადაც მთლიანი ეზო ( $940 + 198 = 1138$  კვ.მ) მოქცეულია ერთიანი ღობის შიგნით 2007 წლამდე დიდი ხნით ადრე. ცალსახაა, რომ 940 კვ.მ მეტრ ფართობს მიღმა დარჩენილი მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება აღიარებას.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების “უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე- მუხლის "გ" პუნქტით, თვითნებურად დაკავებული მიწას განეკუთვნება 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.

როგორც დანართ 11 და 15-დან ნათლად ჩანს, 198 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ემიჯნება მათ საკუთრებაში არსებულ 400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი) და მოქცეულია მოსარჩელე მხარის ღობის შიგნით, რამდენადაც მათმა მამკვიდრებელმა იგი 2--- წლიდან შემოიკავა და მიუერთა სახლს, რასაც ადასტურებენ მეზობლები სანოტარო წესით დამოწმებულ განცხადებაში, რომელიც წარდგენილ იქნა კომისიაშიც.

ამავე კანონის მე-5 (პრიმა) მუხლის მე-3 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება.

აღნიშნული საკანონმდებლო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, მათ მიერ აღიარების კომისიაში წარდგენილ იქნა ორი მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეთა სანოტარო წესით დამოწმებული ჩვენებები, რომლებიც ადასტურებენ მისი მამკვიდრებლის მიერ 2--- წლიდან სიტუაციურ ნახაზში დაფიქსირებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაუფლების ფაქტს. არ ჰყავთ არც მოდავე/მომჩივანი.

მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს რაიმე შეზღუდვის ზონაში, რის გამოც კანონის საფუძველზე კომისიას შეიძლებოდა უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, კანონის საწინააღმდეგოდ, სრულიად უსაფუძვლოდ უთხრა უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

მოპასუხე ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ ცნო.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1. 2019 წლის 17 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართეს მ----- გ-----ამ, მ----- გ-----ამ და მოითხოვეს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----, მ----- ქ. N-, ფართობი, ფართობი 198 კვ.მ. განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სამკვიდრო მოწმობა.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-განცხადების მიღების ბარათი, განცხადებები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სამკვიდრო მოწმობა, განცხადებები (იხ.სფ.166-177).

**3.2. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა პ----- და ნ-----  
--- მიერ ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომ 2--- წლიდან  
ნ----- გ-----ამ მისი საცხოვრებელი სახლის ზღურბლიდან ხ-----  
ქუჩამდე თვითნებურად დაიკავა და შემოღობა 198 კვადრატული მეტრი  
მიწის ნაკვეთი, მდებარე ბ-----, მ----- ქ.ნ--ში, რომელსაც დღემდე  
ფლობენ, სარგებლობენ და უვლიან მისი მემკვიდრეები მ----- გ-----ა და  
მ----- გ-----ა.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

პ----- და ნ----- მიერ ნოტარიულად დამოწმებული  
განცხადებები(იხ.სფ.170-173)

**3.3. 2018 წლის 19 მარტის სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ მ-----  
გ-----ა და მ----- გ-----ა არიან მამკვიდრებლის ნ----- გ-----ას პირველი  
რიგის მემკვიდრეები, სამკვიდრო ქონება გაიცა მთელ დანაშთ  
ქონებაზე, მათ შორის უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ბ-----, მ----- ქ.ნ-  
ს.კ.6-----.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სამკვიდრო მოწმობა(იხ.სფ.174-177).

**3.4. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავი  
ქონება მდებარე ქ.ბ-----, მ----- ქ.ნ- ს.კ. 6----- დაზუსტებული  
ფართი 400 კვ.მ წარმოადგენს მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას საკუთრებას.  
უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა,  
დამოწმებული 1-----.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.სფ.41-42).

**3.5. 2019 წლის 23 იანვარს საჯარო რეესტრის რეგიონულმა ოფისმა  
მიიღო N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო მიმდინარეობის  
შესახებ და განმცხადებელს აცნობა რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან  
დაკავშირებით გადაწყვეტილებს მიიღებდა 2019 წლის 23 იანვრის N3-----  
-- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-N8-----03 გადაწყვეტილება (იხ.სფ.184).

3.6. 2019 წლის 30 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს მიერ ბ-----ს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეცხრე მუხლის შესაბამისად კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილი იქნა მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას მიერ სსიპ. „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარდგენილი, აგრეთვე სსიპ. „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----, მ----- ქ.ნ-, ფართობი 198 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს მიმართვა(იხ.სფ.183).

3.7. 2019 წლის 14 მაისს საჯარო რეესტრის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო N8-----07 გადაწყვეტილება და განმცხადებელს აცნობა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარმოდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, განცხადებაზე თანდართული და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2019 წლის 30 იანვარს N----- მიმართვით გადაეგზავნა ბ-----ს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებს მიიღებდა 2019 წლის 23 იანვრის N3----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-N8-----07 გადაწყვეტილება (იხ.სფ.186).

3.8. 2019 წლის 15 ივლისს საჯარო რეესტრის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო N8-----09 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე არ დადგინდა საკუთრების უფლება/მართლზომიერი მფლობელობა და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და უარი ეთქვა აღიარებაზე, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-N8-----09 გადაწყვეტილება (იხ.სფ.203-204).

3.9. მიწის (უძრავი ქონების ) სააღრიცხვო ბარათების 2--- წლის 16 ოქტომბრის მდგომარეობით უძრავი ქონება მდებარე ბ-----, მ----- ქ.N-, ს.კ. 6-----, 400 კვ.მ ირიცხება ს----- ჯ-----ს საკუთრებაში, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ჩუქების ხელშეკრულება დამოწმებული 0-----წ, ხოლო 540 კვ.მ აქვს ზედმეტად დაკავებული ფართი. ხოლო 2--- წლის 18 ოქტომბრის მდგომარეობით აღნიშნული 400 კვ.მ ირიცხება ნ----- გ-----ას საკუთრებაში, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული 2--- წლის 18 ოქტომბერი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მიწის (უძრავი ქონების ) სააღრიცხვო ბარათები (იხ.სფ.22-26)

-ხელშეკრულება -( იხ.ს.ფ.28-29)

--ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.სფ.18-21)

3.10. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად ს----- ჯ-----მა ნ-----ი გ-----ას 2--- წლის 18 ოქტომბერს მიჰყიდა უძრავი ქონება საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი მდებარე ბ----- მ----- ქ.N-, 400 კვ.მ ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.სფ.18-21).

3.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა დაინტერესებულ პირს მ----- გ-----ას ( 9----- განცხადებით მოთხოვნილია სახელწმიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქ.ბ----- მ----- ქ.N-) 2018 წლის 17 დეკემბრის N9-----07 გადაწყვეტილებით აცნობა, რომ საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად ქ.ბ-----, მ----- ქ.N- ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს ერთ მთლიან მიწის ნაკვეთს 940 კვ.მ ფართობით, ხოლო 9----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარმოდგენილი 540 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს N9----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, აქედან გამომდინარე წარმოსადგენია კორექტირებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ან დასაზუსტებელია სარეგისტრაციო მოთხოვნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 17 დეკემბრის N9-----07 გადაწყვეტილება(იხ.სფ.46).

3.12. 2018 წლის 31 დეკემბერს ბ-----ს მუნიციპალიტეტმა N0----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გაუგზავნა მ----- გ-----ას დოკუმენტაცია მიწის ნაკვეთის

**იდენტურობასთან დაკავშირებით, შემდგომი რეგირების მიზნით.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას  
ბ-----ს მუნიციპალიტეტის წერილი ( ი.ხ. ს.ფ. 48)

**3.13. 2018 წლის 27 დეკემბერს ბ-----ს მუნიციპალიტეტმა N2-- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ 2018 წლის 27 დეკემბრის N----- წერილის N9----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით უდასტურებდა მოქალაქე მ----- გ----- ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი( საჯარო რეესტრის ამონაწერი ს.კ. 6-----) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას  
ბ-----ს მუნიციპალიტეტის წერილი, ადგილზე დათვალიერების ოქმით ( ი.ხ. ს.ფ. 49-52).

**3.14. 2018 წლის 27 დეკემბერს ბ-----ს მუნიციპალიტეტმა N2-- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ 2018 წლის 27 დეკემბრის N5----- წერილის N9----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით უდასტურებდა მოქალაქე მ----- გ----- ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი( ნასყიდობის ხელშეკრულება) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას  
ბ-----ს მუნიციპალიტეტის წერილი, ადგილზე დათვალიერების ოქმით ( ი.ხ. ს.ფ. 53-58).

**3.15. 2019 წლის 15 მაისის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგენილია, რომ მ----- გ-----ა და მ----- გ-----ა ითხოვენ 198 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აღიარებას ქ.ბ-----ი მ----- ქ.N--ში. ადგილზე დათვალიერებისას აღმოჩნდა, რომ უფლებასაღიარებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 198 კვ.მ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად მოქცეულია ერთიან ღობეში.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას  
-ადგილზე დათვალიერების ოქმი ( ი.ხ. ს.ფ. 73-75)

3.16. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 28 ივნისის ოქმი N--ით უარი ეთქვათ მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ბ-----ი მ----- ქ. N--ში 198 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლისა და უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ელექტრონული რუკების საშუალებით გადამოწმებისა და ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირების მიერ ხელოვნურად მოხდა „უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მათ საკუთრებაში არსებული 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება, რის შემდგომაც მოთხოვნილია მათივე საკუთრებაში არსებული მიწის ფართის აღიარება. მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 28 ივნისის ოქმი N-(იხ.სფ.63-72).

3.17. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 01 ივლისის განკარგულებით N- დადგენილია, რომ მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას უარი ეთქვათ 198კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე ბ-----, მ----- ქ.N-, რადგან მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის განსაზღვრულ პირობებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 01

ივლისის განკარგულება N-(იხ.სფ.18-20).

## **სამოტივაციო ნაწილი**

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

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 01 ივლისის N----- 1-- პუნქტი მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ნაწილში. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება;

### **6. სამართლებრივი შეფასება.**

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი –ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 01 ივლისის N----- 1--- პუნქტი მოსარჩელეებისათვის ბ-----, მ----- ქ. N--ში 198 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის ნაწილში წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს, რომლის შესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს საქართველოს კანონმდებლობის მიმართებაში.

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ამავე კოდექსის 110-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ ზეპირი მოსმენის გამართვის საფუძველზე. დაინტერესებულ მხარეებს უნდა ეცნობოთ ზეპირი მოსმენის შესახებ მის გამართვამდე 7 დღით ადრე მაინც და მოწვეულ იქნენ ზეპირ მოსმენაში მონაწილეობის მისაღებად.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ეცნობა განცხადების განხილვის დრო და ადგილი კანონით გათალისწინებული წესით და არ იქნა მიწვეული კომისიის სხდომაზე მისი განცხადების განხილვის დროს, განცხადების გამოქვეყნების თარიღი გამოქვეყნებული იქნა მხოლოდ გაზეთ „ბ-----ი“.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 110-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, „თუ დაინტერესებულ მხარეთა რიცხვი აღემატება 50-ს, მაშინ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული მხარეები ზეპირ მოსმენაში მონაწილეობის მისაღებად მოიწვიოს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში ცნობის გამოქვეყნების მეშვეობით. ცნობაში უნდა მიეთითოს საკითხი, რომლის თაობაზედაც უნდა მოეწყოს ზეპირი მოსმენა, ადმინისტრაციული ორგანოს დასახელება, რომელიც აწყობს მოსმენას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი, ზეპირი მოსმენის დრო და ადგილი“, რაზეც სასამართლო განმარტავს, რომ კონკრეტული განცხადების განხილვაში მონაწილე დაინტერესებულ პირთა ოდენობა უნდა

აღემატებოდეს 50-ს და ისე ვერ მოხდება მუხლის განმარტება, რომ თუ 50 -ზე სხვადასხვა პირების განცხადება თუ იხილება ერთ დღეს, მაშინ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია საჯარო შეტყობინების გზით აცნობოს მხარეს, რადგან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად დაინტერესებული მხარეს წარმოადგენს „ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება“, რის გამოც სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელებს კანონით დადგენილი წესით არ ეცნობათ კომიის სხდომის დრო და ადგილი, მაშინ, როდესაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად „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“ და ამავე კოდექსის 101-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მისცეს განმცხადებელს განცხადების უარყოფელ გარემოებათა შესახებ საკუთარი აზრის წარდგენის შესაძლებლობა.

6.3. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის I ნაწილის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით თვითნებურად დაკავებული მიწა

განმარტებულია, როგორც „-თვითნებურად დაკავებული მიწა – 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“

ამავე კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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.

2019 წლის 17 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართეს მ----- გ-----ამ, მ----- გ-----ამ და მოითხოვეს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----, მ----- ქ. N-, ფართობი, ფართობი 198 კვ.მ. განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სამკვიდრო მოწმობა.

მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა პ----- და ნ----- მიერ ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომ 2--- წლიდან ნ----- გ-----ამ მისი საცხოვრებელი სახლის ზღურბლიდან ხ----- ქუჩამდე თვითნებურად დაიკავა და შემოღობა 198 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი, მდებარე ბ----- -, მ----- ქ. N--ში, რომელსაც დღემდე ფლობენ, სარგებლობენ და უვლიან მისი მემკვიდრეები მ----- გ-----ა და მ----- გ-----ა.

2018 წლის 19 მარტის სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ მ----- გ-----ა და მ----- გ-----ა არიან მამკვიდრებლის ნ----- გ-----ას პირველი რიგის მემკვიდრეები, სამკვიდრო ქონება გაიცა მთელ დანაშთ ქონებაზე, მათ შორის უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ბ-----, მ----- ქ. N- ს.კ. ნ-----.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ.ბ-----, მ----- ს. ქ. N- ს.კ. ნ----- დაზუსტებული ფართი 400 კვ.მ წარმოადგენს მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას საკუთრებას. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმებული 1-----.

2019 წლის 23 იანვარს საჯარო რეესტრის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო N8----- ---03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ და განმცხადებელს აცნობა რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებს მიიღებდა 2019 წლის 23 იანვრის N3----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

2019 წლის 30 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს მიერ ბ-----ს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მეცხრე მუხლის შესაბამისად კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილი იქნა მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას მიერ სსიპ. „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში" წარდგენილი, აგრეთვე სსიპ. „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს" მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----, მ----- ქ. N-, ფართობი 198 კვ.მ.

2019 წლის 14 მაისს საჯარო რეესტრის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო N8-----  
07 გადაწყვეტილება და განმცხადებელს აცნობა, რომ დაინტერესებული პირის  
მიერ არ არის წარმოდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი  
მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, განცხადებაზე თანდართული  
და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული  
დოკუმენტაცია 2019 წლის 30 იანვარს N----- მიმართვით გადაეგზავნა ბ-----ს  
მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების  
აღიარების კომისიას და სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით  
გადაწყვეტილებს მიიღებდა 2019 წლის 23 იანვრის N3----- წერილზე პასუხის  
მიღებისთანავე.

2019 წლის 15 ივლისს საჯარო რეესტრის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო N8-----  
---09 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ვინაიდან  
სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე არ დადგინდა საკუთრების  
უფლება/მართლზომიერი მფლობელობა და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე  
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაინტერესებული პირის  
მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და უარი ეთქვა აღიარებაზე, მარეგისტრირებული  
ორგანოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის  
შესახებ.

ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად ს----- ჯ-----მა ნ-----ი გ-----ას 2---  
წლის 18 ოქტომბერს მიყიდა უძრავი ქონება საცხოვრებელი სახლი და მიწის  
ნაკვეთი მდებარე ბ----- მ----- ქ. N-, 400 კვ.მ ფართი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგიონულმა ოფისმა დაინტერესებულ  
პირს მ----- გ-----ას ( 9----- განცხადებით მოთხოვნილია სახელმწიფო  
პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქ.ბ----- მ-----  
ქ. N-) 2018 წლის 17 დეკემბრის N9-----07 გადაწყვეტილებით აცნობა, რომ  
საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად ქ.ბ-----, მ----- ქ. N- ში მდებარე  
უძრავი ქონება წარმოადგენს ერთ მთლიან მიწის ნაკვეთს 940 კვ.მ ფართობით,  
ხოლო 9----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარმოდგენილი 540 კვ.მ მიწის  
ნაკვეთი არ მდებარეობს N9----- სარეგისტრაციო განცხადებით  
წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, აქედან გამომდინარე  
წარმოსადგენია კორექტირებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ან  
დასაზუსტებელია სარეგისტრაციო მოთხოვნა.

2018 წლის 31 დეკემბერს ბ-----ს მუნიციპალიტეტმა N0----- წერილით  
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გაუგზავნა მ----- გ-----ას  
დოკუმენტაცია მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით, შემდგომი  
რეგირების მიზნით.

2018 წლის 27 დეკემბერს ბ-----ს მუნიციპალიტეტმა N2-- წერილით მიმართა

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ 2018 წლის 27 დეკემბრის N----- წერილის N9----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით უდასტურებდა მოქალაქე მ----- გ-----ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი( საჯარო რეესტრის ამონაწერი ს.კ. 6-----) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას.

2018 წლის 27 დეკემბერს ბ-----ს მუნიციპალიტეტმა N2-- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ 2018 წლის 27 დეკემბრის N5----- წერილის N9----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით უდასტურებდა მოქალაქე მ----- გ-----ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი( ნასყიდობის ხელშეკრულება) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას.

2019 წლის 15 მაისის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგენილია, რომ მ--- გ-----ა და მ----- გ-----ა ითხოვენ 198 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აღიარებას ქ.ბ-----ი მ----- ქ.N--ში. ადგილზე დათვალიერებისას აღმოჩნდა, რომ უფლებასაღიარებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 198 კვ.მ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ერთდ მოქცეულია ერთიან ღობეში.

ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 28 ივნისის ოქმი N--ით უარი ეთქვათ მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ბ-----ი მ----- ქ. N--ში 198 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლისა და უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ელექტრონული რუკების საშუალებით გადამოწმებისა და ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირების მიერ ხელოვნურად მოხდა “უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მათ საკუთრებაში არსებული 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება, რის შემდგომაც მოთხოვნილია მათივე საკუთრებაში არსებული მიწის ფართის აღიარება. მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს.

ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 01 ივლისის განკარგულებით N- დადგენილია, რომ მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას უარი ეთქვათ 198კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე ბ-----, მ----- ქ.N-, რადგან მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრულ პირობებს.

6.4. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის „თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად იმისათვის, რომ სახეზე იყოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, აუცილებელ პირობას წარმოადგენს დაინტერესებული პირი არა მხოლოდ კანონის ამოქმედებამდე (2007წელი), არამედ შემდეგაც უწყვეტად უნდა ფლობდეს სადავო მიწის ნაკვეთს.

ამასთან ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას განცხადების განხილვისას ადმინისტრაციული წარმოებისას არ დაუდგენია საქმისთვის არცერთი მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება, რომელ წლიდან ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას და ხომ არ მომხდარა მოსარჩელის მხრიდან უძრავი ქონების ფლობელობის/თვითნებურად დაკავების შეწყვეტა, არ მიუცია შეფასება მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას მიერ წარდგენილი პ----- და ნ----- მიერ ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებებზე, რომლებიც ადასტურებდნენ, რომ 2--- წლიდან ნ----- გ-----ამ მისი საცხოვრებელი სახლის ზღურბლიდან ხ----- ქუჩამდე თვითნებურად დაიკავა და შემოღობა 198 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი, მდებარე ბ-----, მ----- ქ.N-ში, რომელსაც დღემდე ფლობენ, სარგებლობენ და უვლიან მისი მემკვიდრეები მ----- გ-----ა და მ----- გ-----ა და არ წარმოუდგენია აღნიშნულ გარემოებათა საწინააღმდეგო მტკიცებულება, მათ შორის არ მოუხდენია, იქ მაცხოვრებელთა გამოკითხვა და აშშ. ფაქტობრივად არ უწარმოებია ადმინისტრაციული წარმოება, რასაც მათ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ავალდებულებს.

ამასთან მნიშვნელოვანია გარემოება, რომ ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 28 ივნისის ოქმი N--ით უარი ეთქვათ მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ბ-----ი მ----- ჟ. N--ში 198 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლისა და უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ელექტრონული რუკების საშუალებით გადამოწმებისა და ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირების მიერ ხელოვნურად მოხდა “უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მათ საკუთრებაში არსებული ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება, რის შემდგომაც მოთხოვნილია მათივე საკუთრებაში არსებული მიწის ფართის აღიარება, მაშინ როდესაც 2018 წლის 27 დეკემბერს ბ-----ს მუნიციპალიტეტმა N2-- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ 2018 წლის 27 დეკემბრის N----- - წერილის N9----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით უდასტურებდა მოქალაქე მ----- გ-----ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი( საჯარო რეესტრის ამონაწერი ს.კ. ნ-----) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას., ასევე 2018 წლის 27 დეკემბერს ბ-----ს მუნიციპალიტეტმა N2-- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ 2018 წლის 27 დეკემბრის N5--- -- წერილის N9----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით უდასტურებდა მოქალაქე მ----- გ-----ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი( ნასყიდობის ხელშეკრულება) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას.

მოცემულ შემთხვევაში საყურადღებოა გარემოება, რომ ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია 2019 წლის 28 ივნისის ოქმი N--ით უარი უთხრა მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ბ-----ი მ----- ჟ. N--ში 198 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლისა და უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ელექტრონული რუკების საშუალებით გადამოწმებისა და ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირების მიერ ხელოვნურად მოხდა,“უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მათ საკუთრებაში არსებული ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული

მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება, რის შემდგომაც მოთხოვნილია მათივე საკუთრებაში არსებული მიწის ფართის აღიარება, ხოლო მეორე შემთხვევაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიამ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტით დაუდასტურა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, შესაბამისად დაუსაბუთებელია გადაწყვეტილება, როდესაც უარს ეუბნება საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ მოტივით, რომ ხელოვნურად მოხდა კონფიგურაციის ცვლილება, მაშინ როდესაც მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის იდენტიურობა დადგენილია, ფაქტობრივად იმავე ადმინისტრაციული ორგანოს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისუხლი 5<sup>1</sup>-ე მუხლის მეორე ნაწილის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს,

რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

ამავე მუხლის მეორე 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 ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6-ე მუხლის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის მასალების თანახმად ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ისე გამოსცა

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, რომ არ გამოუკვლევია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ფაქტობრივად ადმინისტრაციული წარმოება არ უწარმოებია, ამასთან საკითხის განხილვის დროს არ მიუწვევია განმცხადებელი, ამასთან სასამართლო დამატებით მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, კერძოდ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს დაუსაბუთებლად, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე ეთქვა უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ბ-----ს

მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 01 ივლისის N-----  
 ---- 1--- პუნქტი მ----- გ-----ასათვის და მ----- გ-----ასათვის ბ-----ი მ-----  
 ქ.N--ში 198 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ გამოცემულია საქმის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მოსარჩელე მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, განცხადების განხილვაში არ მიქნა მიწვეული კომისიის მიერ განმცხადებელი, არ მიეცა კომისიის სხდომაზე თავისი პოზიციის დაფიქსირების საშუალება, რითაც არსებითად დაირღვა მათი უფლებები, ამიტომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 01 ივლისის N-----  
 ---- 1--- პუნქტი მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ნაწილში და ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს მ----- გ-----ას და მ-----  
 გ-----ას საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

## 7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად: „თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაში“.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, რადგან ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ამიტომ ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია“-ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა.

## 8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

## **სარეზოლუციო ნაწილი :**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-10, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 01 ივლისის N----- 1-- პუნქტი მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას ნაწილში.

1.2. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროს მოსარჩელე მ----- გ-----ას და მ----- გ-----ას სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის გადახდა (მოსარჩელეების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ);

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით;

**მოსამართლე**

**გია ბურაია**