



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 დეკემბერი, 2019 წელი  
ბათუმი

ქ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე  
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე

მოსარჩელე - ნა-----ე

წარმომადგენელი - თე-----ე, ბექ-----ე

მოპასუხე - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების  
კომისია

წარმომადგენელი - ხა-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული  
ოფისი

წარმომადგენელი - მა-----ე

მესამე პირი - არ-----ე (არ გამოცხადდა)

მესამე პირი - ელ-----ი

წარმომადგენელი - ალ-----ა

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნა-----ემ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში  
ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და  
მესამე პირების, არ-----ისა და ელ-----ის მიმართ, რომლითაც  
მოითხოვა:

ბათილად იქნას ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს  
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 27 მაისს გაცემული  
საკუთრების უფლების მოწმობა №8---

ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი, საჯარო რეესტრის 2009 წლის 6 აპრილის  
№8----- გადაწყვეტილება, არ-----ის საკუთრების უფლების  
რეგისტრაციის შესახებ.

საჯარო რეესტრის 2017 წლის 14 მარტის №8----- სარეგისტრაციო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ელ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

დაევალოს საჯარო რეესტრს, ნა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

**1.2.** ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28<sup>1</sup>-ე მუხლის საფუძველზე მოსარჩელე ნა-----ემ სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის სხდომაზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა, შემდეგი სახით:

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ არ-----ის სახელზე 2008 წლის 27 მაისს გაცემული, №8--- საკუთრების უფლების მოწმობისა და გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

არ-----ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, 2009 წლის 6 აპრილის №8----- გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა (1160 კვ.მ. მიწის ფართობის ნაწილში).

### **1.3. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:**

ნა-----ე დაბადებული და გაზრდილია ქე-----ში. მისმა მშობლებმა შეიცვალეს საცხოვრებელი ადგილი და ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ურ---ი იყიდეს მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა, სადაც მოსარჩელე დღემდე ცხოვრობს.

ნა-----ის ოჯახი აქტიურად მონაწილეობდა საკოლმეურნეო საქმიანობაში, როგორც ქე-----ში, ასევე ხელვაჩაურის რაიონშიც. ნა-----ის აწ გარდაცვლილ ძმას, და-----ეს კოლმეურნეობამ აქტიური შრომითი საქმიანობისათვის გამოუყო 0.06 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო 1998 წელს, 0.19 ჰა მიწის ნაკვეთი. სულ და-----ე საკუთრების უფლებით ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ურ---ი ფლობდა, 2500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს.

2001 წელში და-----ე გარდაიცვალა, რომლის შემდეგ კომლის უფროსად დარეგისტრირებულია მისი ცოლი, ლი-----იძე. კომლის წევრები ამ დროისათვის იყვნენ ლუ-----ს და და-----ის შვილები, არ-----ე და ნა-----ე.

2003 წელს ნა-----ემ იჯარით აიღო, და-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის გვერდით მდებარე ჩაის ნარგავებით დაფარული მიწის ნაკვეთი, 1160 კვ. მ. ფართი, რადგანაც უმიწო კომლდ ირიცხებოდა. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 28 მაისს იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთი ნა-----ეს საკუთრების უფლებით გადასცა, რომელიც 2008 წლის 2 ივლისს გაატარა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაში და მას ფლობს დღემდე.

2009 წელს აჭარის მთავრობის დადგენილებით სოფელი ურ--- მოექცა ქ. ბათუმის შემადგენლობაში და შესაბამისად, ნა-----ის სახლი აღმოჩნდა ქალაქის საზღვრებში, თე----- მღ-----ს ქუჩა N----. ნა-----ემ 2017 წლის 10 მარტს წარუდგინა საჯარო რეესტრს მისი პირადობის მოწმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საარქივო ცნობა, რის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მის კუთვნილ 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეესტრმა მას შეატყობინა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, რაც აზომვით ნახაზებში ჰქონდა

მითითებული, მოხდა გადაფარვა არ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც თურმე მისთვის საკუთრების უფლებით გადაუცია ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რითაც, მოსარჩელის მტკიცებით, კომისია გასცდა თავის უფლებამოსილების ფარგლებს, რადგან გარდაცვლილი და-----ის კომლის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, 2500 კვ.მ. ფართით (კომლის უფროსი ლი----- ოკ-----ბა-----ე) საკუთრების აღიარების წესით, როგორც სახელმწიფო მიწა, ისე გადაუცია არ-----ისთვის საკუთრებაში. ამ უკანასკნელმა 2500 კვ.მ. ნაკვეთს მიამატა, ნა-----ის მიერ ჯერ კიდევ 2003 წელს იჯარით აღებული და 2008 წელში საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში თავის სახელზე დარეგისტრირებული, 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდეგ აღმასრულებლის მიერ ვალში გადაეცა, ელ-----ს საკუთრებაში და ნა-----ემ მასზე დაკარგა საკუთრება.

ნა-----ეს მიაჩნია, რომ დარღვეულია მისი კონსტიტუციური უფლება, საკუთრების ფლობისა და სარგებლობის შესახებ, რის გამოც კომისიისა და საჯარო რეესტრის შესაბამისი გადაწყვეტილება ბათილად უნდა გამოცხადდეს, რათა მიეცეს შესაძლებლობა, საკუთრებაში დაირეგისტრიროს მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

### **2.1. მოპასუხე მხარის, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:**

კომისიის მიერ არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე მოხდა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. დაინტერესებულმა პირმა კომისიაში წარადგინა, კანონით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტი.

განცხადებაზე თანდართული, სოფელ ურ---ს მცხოვრებთა განცხადებით ლა----- ბა-----ე, ცი-----ე და რაც მთავარია, თავად ნა-----ეც ადასტურებდნენ, რომ არ-----ე 1984 წლიდან ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს სოფელ ურ---ი მდებარე, 3500 კვ.მ მიწის ნაკვეთს.

კომისია წარდგენილი დოკუმენტების განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არ-----ის მოთხოვნა და წარდგენილი დოკუმენტები საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

მოსარჩელე მხარის განმარტება, რომ არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით ის არ იყო ინფორმირებული, არ შეესაბამება სინამდვილეს.

ამასთან, 2008 წლის 28 მაისს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ნა-----ის სახელზე გასცა №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც მას საკუთრებაში გადაეცა სოფელ ურ---ი მდებარე, 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც მოსარჩელემ გაასხვისა.

### **2.3. მოპასუხე მხარის, საჯარო რეესტრის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი,**

### **შემდეგი საფუძვლით:**

2009 წლის 5 მაისს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 2--2--0--0--) დარეგისტრირდა არ-----ის (პირადი ნომერი: 61-----) საკუთრების უფლება, რაც განხორციელდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული, №8--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე და ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებულია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოვალეობა. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების გამოკვლევისა და ურთიერთ შეჯერების საფუძველზე მიღებული იქნა სწორი გადაწყვეტილება, არ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

ცალსახა და ერთმნიშვნელოვანია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რამდენადაც, არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები, შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი საფუძვლები.

**2.2. მესამე პირის, ელ-----ი მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, იმ საფუძვლით, რომ არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაში კანონსაწინააღმდეგო არაფერია და ამასთან, ელ-----ი მიწის ნაკვეთის კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენს.**

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

**3.1.1.** ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 28 მაისის №8--- საკუთრების უფლების მოწმობის თანახმად, აღიარებული იქნა ნა-----ის საკუთრების უფლება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ს. ურ---ი მდებარე, 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ნა-----ის საკუთრების უფლება 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 2008 წლის 6 ივნისს აღირიცხა საჯარო რეესტრში, საკადასტრო კოდით: 2--04.01.687.

2013 წლის 16 მაისს შემდგარი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნა-----ემ თავის საკუთრებაში რიცხული, 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაასხვისა, რამიზ ფარტენაძეზე, რომლის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა 2013 წლის 23 მაისს, საკადასტრო კოდით: 05.-----215. მისამართი: ქ. ბათუმი, დასახლება ურ---.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი მითითებული იქნა, 2--04.01.687.

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

- 2008 წლის 28 მაისის №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა;
- 2013 წლის 16 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- საჯარო რეესტრის 2008 წლის 6.06. და 2013 წლის 23.0-- ამონაწერები;

– მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.2.** საარქივო სამმართველოს ხელვაჩაურის არქივის მიერ ნა-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით 2017 წლის 10 მარტს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, ურ---ს თემის საკრებულოს, სოფელ ურ---ს 1996-2006 წლების საკომლო წიგნებით ლუ-- ივანეს ასულ ბა-----ის კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: თვით ლუ-- ბა-----ე და შვილები, არ---- და ნ--- დავითის ასული ბა-----ეები. 1996-2000 წლების საკომლო წიგნის თანახმად, კომლის უფროსის, და-----ის გარდაცვალების (2001 წელი) შემდეგ, კომლის უფროსად გატარებულია ლუ-- ივანეს ასული ბა-----ე (აკ-----). კომლის სარგებლობაში არსებული მიწის ფართობის რაოდენობა შეადგენს 0,19 ჰა-ს და 0,06 ჰა-ს. კომლს ერიცხება 1955 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

– ხელვაჩაურის არქივის 2017 წლის 10 მარტის საარქივო ცნობა;

– მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.3.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში 2009 წლის 6 აპრილს წარდგენილი იქნა არ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, საკუთრებად აღიარებულ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ურ---ი მდებარე უძრავ ნივთზე.

სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა 2008 წლის 27 მაისს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული, №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა, მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ 2--02.2008წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქური ვერსია (0,35 კვ.მ.), მომსახურების საფასური და პირადობის მოწმობის ასლი.

რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილების საფუძველზე, 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 2--2--0--0--) დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა არ-----ის (პირადი ნომერი: 61-----) საკუთრების უფლება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

– 2008 წლის 27 მაისის №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა;

– საჯარო რეესტრის 2009 წლის 5 მაისის ამონაწერი;

– მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.4.** 2017 წლის 6 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს წარედგინა ელ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ურ---ი მდებარე უძრავ ნივთზე.

სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 მარტის სასამართლო სხდომის ოქმი (ამონაწერი საოქმო განჩინებიდან) საქმის №2-2---/14 (0-----), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 30

აპრილის სააღსრულებო ფურცელი (საქმის №2-2---/14 (0-----) და აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 1-ლი მარტის №A1----- მიმართვა.

რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე, 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (წინა კოდი: 2--2--0--0--, ახალი საკადასტრო კოდი: 05-----.1--) დარეგისტრირდა ელ-----ის (პირადი ნომერი: 61-----) საკუთრების უფლება.

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

- ელ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი;
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 30 აპრილის სააღსრულებო ფურცელი;
- რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.5.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს 2017 წლის 10 მარტს წარედგინა №8----- და №8----- განაცხადი, რომლითაც ნა-----ემ მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ქ. ბათუმში, თე----- მლ-----ს ქ. №20-ში მდებარე 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ნა-----ის დაკვეთით შედგენილი იქნა მხაზველის, ი.მ. ილ-----ის მიერ 2017 წლის 9 მარტს. ეს მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად წარმოადგენს დღეისათვის ელ-----ის საკუთრებაში რიცხული, 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (წინა საკადასტრო კოდი: 2--2--0--0--, ახალი კოდი: 05-----.1--) ნაწილს. 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დანარჩენ ნაწილზე, 2315 კვ.მ. ფართზე, გარდაცვლილი და-----ის მეუღლის და არ-----ის დედის, ლი----- (ლუ--) აკ-----ს (ბა-----ის) დაკვეთით 2017 წლის 9 მარტს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი მოამზადა იგივე მხაზველმა, ი.მ. ილ-----ემ, რადგანაც ამ ნაწილზე ლი----- აკ-----ს გააჩნია პრეტენზია.

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არაერთხელ იქნა შეჩერებული ნა-----ის განაცხადზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ მხარეს განემარტა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად უძრავი ნივთი ზედდება იყო 05-----.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, რომლის მესაკუთრეა ელ-----ი. ასევე, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა დავა.

მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ შეთავაზებული იქნა მხარეთა შორის მედიაცია.

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

- საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები;
- ზედდების ამსახველი სიტუაციური გეგმა-ნახაზი;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება;
- 2017 წლის 10 მარტის საარქივო ცნობა;

– მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.6.** საჯარო რეესტრის მიერ 2017 წლის 21 მარტის №8-----05 გადაწყვეტილებით ნა-----ეს განემარტა კორექტირებული ნახაზის წარდგენის საჭიროების, ან დავის დადასტურების შემთხვევაში სანოტარო მედიაციის თაობაზე.

ნა-----ის მიერ კორექტირებული ნახაზი არ იქნა წარდგენილი, ხოლო მედიაციის პროცესში მონაწილე პირები, ნა-----ე და ელ-----ი არ გამოცხადდნენ, რის გამოც ნოტარიუსის გადაწყვეტილებით მედიაცია შეწყდა, ხოლო საჯარო რეესტრის 2017 წლის 29 აგვისტოს №8-----25 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ნა-----ის 2017 წლის 10 მარტის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- საჯარო რეესტრის 2017 წლის 21 მარტის №8-----05 გადაწყვეტილება;
- ნოტარიუს ნათია სვანიძის 2017 წლის 27 ივნისისა და 20 ივლისის ინფორმაცია;
- საჯარო რეესტრის 2017 წლის 29 აგვისტოს №8-----25 გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

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

**3.2.1.** დავის გადასაწყვეტად მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

**სამოტივაციო ნაწილი:**

## **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**4.1.** დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ნა-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

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

- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი.
- საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების 1-ლი მუხლის მიხედვით ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“.
- „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი.
- „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქცია“.
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** სასამართლო აღნიშნავს, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, რომლის მე-5 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით.

მე-11 მუხლის მიხედვით, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და თვით ამ წესით.

**6.2.** „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად, ამ 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 უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარებას:

ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით 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;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ სადავო

გადაწყვეტილების მიღების დროს მოქმედი რედაქციის შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამვილად ფლობდა, სარგებლობდა ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული;

ბ) სარგებლობაში არსებული;

გ) თვითნებურად დაკავებული;

**6.3.** სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ საარქივო სამმართველოს ხელვაჩაურის არქივის მიერ ნა-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით 2017 წლის 10 მარტს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, ურ---ს თემის საკრებულოს, სოფელ ურ---ს 1996-2006 წლების საკომლო წიგნებით ლუ-- ივანეს ასულ ბა-----ის კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: თვით ლუ-- ბა-----ე და შვილები, არ---- და ნ--- დავითის ასული ბა-----ეები. 1996-2000 წლების საკომლო წიგნის თანახმად, კომლის უფროსის, და-----ის გარდაცვალების (2001 წელი) შემდეგ, კომლის უფროსად გატარებულია ლუ-- ივანეს ასული ბა-----ე (აკ-----). კომლის სარგებლობაში არსებული მიწის ფართობის რაოდენობა შეადგენს 0,19 ჰა-ს და 0,06 ჰა-ს. კომლს ერიცხება 1955 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი.

აწ გარდაცვლილი და-----ის და, მოსარჩელე ნა-----ე ცნობაში მითითებულ წლებში აღნიშნული კომლის წევრად არ ირიცხება.

დადგენილია და უდავო, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღიარებული იქნა არ-----ის საკუთრების უფლება, სოფელ ურ---ი მდებარე 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით და 2008 წლის 27 მაისს კომისიის მიერ მასზე გაცემული იქნა №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა, რის საფუძველზეც რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილებით 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 2--2--0--0--) საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა, არ-----ის საკუთრების უფლება.

მოსარჩელე ნა-----ე სადავოდ მიიჩნევს აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებას მიწის ნაკვეთზე არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებისა და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გადაწყვეტილებას, 1160 კვ.მ. ფართის ნაწილში, რამდენადაც ნა-----ემ საჯარო რეესტრში 2017 წლის 10 მარტს წარადგინა განაცხადი, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თე-----მდ-----ს ქ. №20-ში მდებარე 1160 კვ.მ. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარმოადგენს, კომისიის მიერ 2008 წლის 27 მაისის №8--- საკუთრების უფლების მოწმობით არ-----ის საკუთრებაში აღიარებული და ამჟამად კი, ელ-----ი საკუთრებაში რიცხული, 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

**6.4.** არ-----ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის კ) პუნქტით განსაზღვრულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, როგორც ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო 28<sup>1</sup>-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებზე მარეგისტრირებელი ორგანო გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე, ხოლო ამავე ინსტრუქციის 66-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველები.

**6.5.** სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ა) პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა განმარტებულია, როგორც სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე; მე-5 მუხლით განსაზღვრულია, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი:

1. მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

2. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

3. მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება;

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

4. კომისია განცხადებას განიხილავს მისი მიღებიდან ერთი თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ერთ თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილვის ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება განცხადების განხილვის ვადის დამატებით ერთი თვით გაზრდის შესახებ. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში განცხადების განხილვის საერთო ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 3 თვეს.

5. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია განცხადების განხილვის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების თაობაზე და გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი.

6. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია დაინტერესებულ პირს განცხადების განხილვის ვადაში უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი ერთი თვის ვადაში სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ვადაში და შესაბამისი ოდენობით, მაშინ კომისია გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების შესახებ და გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი.

იგივე წესებს ადგენს, მიწის ნაკვეთზე არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების დროს მოქმედი, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის

- იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის თანახმად,
2. საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.
3. განცხადებაში უნდა აღინიშნოს:
- ა) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს კომისია, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი;
  - ბ) განმცხადებლის ვინაობა და მისამართი;
  - გ) განმცხადებლის მოთხოვნა;
  - დ) განცხადებაზე დართული დოკუმენტების ნუსხა;
  - ე) განცხადების წარდგენის თარიღი და განმცხადებლის ხელმოწერა.
4. განცხადებას უნდა დაერთოს:
- ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ან/და მოწმის ჩვენება;
  - ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი;
  - გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო, არასასოფლო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში - მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები;
  - დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი.
5. განმცხადებელს უფლება აქვს განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.
6. განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია შეიძლება წარდგენილ იქნეს დედნის ან/და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული ასლის სახით.
7. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვოს ერთი განცხადებით.
8. მიწის ნაკვეთზე ერთობლივი მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთ-ერთი მართლზომიერი მფლობელის, მოსარგებლის ან/და თვითნებურად დამკავებლის მიერ. ასეთ შემთხვევაში კომისია იხილავს მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის და სხვა შესაბამისი პირის (პირების) საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს.
9. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს საკუთრების უფლების აღიარება და მასზე განთავსებული უნებართვოდ ან პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან

მისი ნაწილის ლეგალიზება მოითხოვოს ერთი განცხადებით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-15 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია განცხადების განხილვის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების თაობაზე.

**6.6.** სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ არ-----ემ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარუდგინა, ურ---ს თემის საკრებულოს, სოფელ ურ--ს 1996-2006 წლების საკომლო წიგნები, რომლის თანახმად, ლუ-- ივანეს ასულ ბა-----ის კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან თვით ლუ-- ბა-----ე და შვილები, არ----- და ნ--- დავითის ასული ბა-----ეები. კომლის სარგებლობაში არსებული მიწის ფართობის რაოდენობა შეადგენს 0,19 ჰა-ს და 0,06 ჰა-ს. კომლს ერიცხება 1955 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკომლო წიგნის ჩანაწერი, კომლის შესახებ, რომლის წევრი იყო არ-----ეც და კომლზე ირიცხებოდა მიწის ნაკვეთი (სახლთან ერთად), წარმოადგენს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ, უფლების დამდგენ დოკუმენტს. მოსარჩელე ნა-----ე ამ კომლის წევრი არ ყოფილა და მასთან სამართლებრივი კავშირი არ გააჩნდა.

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობდა როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი საფუძველი კომისიის მიერ საკომლო მიწის ნაკვეთზე არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის და ამ მხრივ მოსარჩელის პრეტენზია უსაფუძვლოა.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსა და მე-3 პირის მტკიცებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე მოხდა, კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, დაინტერესებული პირების მიერ კომისიაში წარდგენილი იყო ყველა ის დოკუმენტი, რაც გათვალისწინებულია მოქმედი კანონმდებლობით. ამასთან, როგორც მოპასუხე მხარე მიუთითებს, არ-----ის მოთხოვნაზე თანდართული, სოფელ ურ---ს მცხოვრებთა განცხადებით ლა----- ბა-----ე, ცი-----ე და რაც მთავარია, თავად ნა-----ეც ადასტურებდნენ, რომ არ-----ე 1984 წლიდან ოჯახთან ერთად ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს სოფელ ურ---ი მდებარე, 3500 კვ.მ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიის 2008 წლის 28 მაისის №8--- საკუთრების უფლების მოწმობის თანახმად, თვითნებური დაკავების საფუძვლით აღიარებული იყო ნა-----ის საკუთრების უფლებაც, ს. ურ---ი მდებარე, 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ის თავისივე განმარტებით იჯარის ხელშეკრულებით ამუშავებდა, თუმცა 2013 წლის 16 მაისს შემდგარი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნა-----ემ თავის საკუთრებაში რიცხული, აღნიშნული 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაასხვისა რამიზ ფარტენაძეზე და 2013 წლის 23 მაისიდან დღემდე უძრავ ნივთზე ირიცხება ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდით: 05.-----215. ამდენად, თავის დროზე ნა-----ემ ისარგებლა მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე მინიჭებული უფლებით, თავის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

**6.7.** დავის სამართლებრივი რეგულაციისას სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ნა-----ემ საჯარო რეესტრს 2017 წლის 10 მარტს მიმართა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ქ. ბათუმში, თე----- მლ-----ს ქ. №20-ში მდებარე 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ხოლო საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა 2017 წლის 10 მარტს მისივე მოთხოვნით გაცემული საარქივო ცნობა, 1996-2006 წლების საკომლო წიგნებში სოფელ ურ---ი ლუ-----ბა-----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლზე რიცხული მიწის ნაკვეთის შესახებ, თუმცა ის აღნიშნული კომლის წევრად (განსხვავებით არ-----ისაგან) არ ირიცხება. ამასთან, 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ზედდებაში მოვიდა დღეისათვის ელ-----ის საკუთრებაში რიცხულ, 3475.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდი: 05.-----.1--.

მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ შეთავაზებული იქნა მხარეთა შორის მედიაცია, რაც არ შესდგა და სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, საჯარო რეესტრის 2017 წლის 29 აგვისტოს №8-----25 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე.

**6.7.** სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე ნა-----ეს საჯარო რეესტრისთვის არ წარუდგენია უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რაც დაადასტურებდა მის მართლობიერ მფლობელობას, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და ამ ნიშნით აღიარების საფუძველზე მან ვერც სასამართლოს მიუთითა, საქმის არსებითი განხილვის დროს. ამასთან, მოსარჩელეს არ განუცხადებია, რომ ის აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აპირებს თვითნებური დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნას, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მეშვეობით.

ამასთან დაკავშირებით სასამართლო აღნიშნავს, რომ დავის დაწყების დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით დადგენილი რეგულაციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულად რომ ჩაითვალოს მიწა, გარდა მიწის ნაკვეთის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფლობისა და სარგებლობისა, უნდა არსებობდეს შემდეგი პირობა: 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 მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ნა-----ეს არ მიუთითებია, რომ მას მართლობიერ მფლობელობაში, ან საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთი, ან ამ მიწის ნაკვეთზე აქვს რაიმე შენობა-ნაგებობა.

ამდენად, ამ მხრივაც არ იკვეთება ნა-----ის სამართლებრივი კავშირი, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მიმართ.

რაც შეეხება მოსარჩელე ნა-----ის იურიდიულ ინტერესს და სამართლებრივ კავშირს არ-----ის საკუთრებაში აღიარებული მიწის ნაკვეთის მიმართ, სასამართლო აღნიშნავს, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უკანონოდ რომც იქნას შეფასებული, ნა-----ეს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი მაინც არ ექმნება, რადგანაც მიწის ნაკვეთი დღეისათვის სხვა პირის საკუთრების უფლების ობიექტია და არა, სახელმწიფო საკუთრება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ მოსარჩელეს მისი თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი ვერ ექნება და ასეთზე არც მიუთითებს, რამდენადაც მიწის ნაკვეთი არ ესაზღვრება მის რომელიმე საკუთრებას და მასზე არც მოსარჩელის კუთვნილი შენობა-ნაგებობა (ან, ნანგრევები) არის განთავსებული, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის გ) პუნქტის თანახმად, თვითნებური დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების აუცილებელ პირობას წარმოადგენს.

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

მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო მიერ არ იქნა გაზიარებული მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის საოქმო გადაწყვეტილება, არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და 2008 წლის 27 მაისს გაცემული, №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა ეწინააღმდეგება კანონს.

რაც შეეხება, არ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის 2009 წლის 6 აპრილის №8----- გადაწყვეტილების კანონიერებას (1160 კვ.მ. მიწის ფართობის ნაწილში), სასამართლო განმარტავს, რომ ამ გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, არ-----ის 2008 წლის 27 მაისის №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის კანონშესაბამისობა სასამართლოს მოერ დადგენილი იქნა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიერ არ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონსაწინააღმდეგო აქტად შეფასების საფუძველი არ არსებობს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, არ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ 2008 წლის 27 მაისს გაცემული №8--- საკუთრების უფლების მოწმობის, კომისიის შესაბამისი გადაწყვეტილებისა და არ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის 2009 წლის 6 აპრილის №8----- გადაწყვეტილების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ისინი კანონის შესაბამისობით არის მიღებული, მათი გამოცემის დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები და ამ აქტებით მოსარჩელეთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენებას ადგილი არ ჰქონია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნა-----ის სარჩელი დაუსაბუთებელი და სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, რის გამოც ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **7.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.  
მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ.

### **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,**

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ნა-----ის სარჩელი, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

**მოსამართლე:**

**ჯუმბერ ბეჟანიძე**