



**გადაწყვეტილება**  
**საქართველოს სახელით**

27 დეკემბერი, 2019 წელი  
ბათუმი

ქ.

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

**მოსარჩელე** - ვე-----ე

**წარმომადგენელი** - მა-----ი

**მოპასუხე** - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

**წარმომადგენელი** - ზუ-----ე

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1.** ვე-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ, კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა (ვე-----ის ნაწილში) და მოპასუხის მიერ ახალი აქტის გამოცემა, ვე-----ის სარგებლობაში არსებულ 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

**1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:**

გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ვე-----ეს უარი ეთქვა, თავის მფლობელობაში 2004 წლიდან არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარებაზე, რის გამოც შეიზღუდა მისი კანონიერი უფლებები.

2001 წლის 4 აპრილს გაცემული, №----- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვე-----  
-----ის ოჯახის წევრმა, თე----- ნა-----ემ დაირეგისტრირა კერძო საკუთრებაში,  
სოფელ გონიოში მდებარე 240 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 2--0--0--2--.

2004 წელს ვე-----ემ და ახლობელმა პირმა, ნა-----ემ ზეპირი გარიგებით  
შეიძინეს აღნიშნული უძრავი ქონება, თუმცა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია  
ვერ შეძლეს, იმ დროისათვის აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში შექმნილი  
მძიმე პოლიტიკური ვითარების გამო, რადგანაც მიწის რეგისტრაციაზე  
პრობლემები ექმნებოდათ ყველა იმ პირს, ვინც არ იყო აჭარელი. პირი, ვის  
სახელზედაც იქნა ქონება რეგისტრირებული, იყო ვე-----ის ახლობელი,  
ოჯახის წევრი, რის გამოც მას არ ჰქონდა პრობლემა, მიწა რეგისტრირებული  
ყოფილიყო სხვის სახელზე. ამასვე ადასტურებს ის გარემოება, რომ საჯარო  
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თუ რაიმე ცვლილების რეგისტრაცია იყო საჭირო  
ამ უძრავ ქონებაზე, ვე-----ე არეგისტრირებდა, მესაკუთრისაგან მიცემული  
მინდობილობის საფუძველზე და ეს ინტერესი ჰქონდა მხოლოდ იმიტომ, რომ  
ქონება იყო მისი საკუთრება.

2010 წლის 28 მაისს უკვე შეცვლილი იყო აჭარაში პოლიტიკური ვითარება და  
საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირეს ვე-----ემ და ნა-----ემ შეძენილი  
უძრავი ქონება, რომელსაც იმ დროისათვის მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: 22.---  
-----. 2015 წელს დაზუსტებული ელექტრონული რეგისტრაციისას შეიცვალა  
საკადასტრო კოდი და ამჟამად კოდია: 0--3-.2--3---

2016 წლის 4 აგვისტოს ვე-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ  
სააგენტოს და მოითხოვა ქ. ბათუმი, ან----- პი-----ის მე-5 ჩიხი, №10-ის  
მიმდებარე, მის საკუთრებაში არსებული 240 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო  
კოდი: 0--3-.2--3--- მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე  
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ვე-----ის განცხადება მიწაზე  
საკუთრების აღიარების მოთხოვნით, გადაგზავნილი იქნა საკუთრების უფლების  
აღიარების კომისიაში.

2016 წლის 15 ნოემბერს საჯარო რეესტრის მიერ ვე-----ეს ეთქვა საკუთრების  
რეგისტრაციაზე უარი, იმ მოტივით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების  
კომისიის გადაწყვეტილებით არ ჩაითვალა, მიწის ნაკვეთის თვითნებურ  
დამკავებლად.

ვე-----ეს 2017 წლის 5 ივნისს ელექტრონულ ფოსტაზე გადაეგზავნა  
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის  
გადაწყვეტილება (ოქმის №-).

აღნიშნული გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ თითქოსდა ვე-----ის  
მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს,  
თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების აღიარებისათვის,  
რადგანაც, თითქოსდა არ არის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი, არადა სიტუაციური

რუქიდან იკვეთება, რომ ვე-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს, თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე, წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილ, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე.

ამავე დროს, მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები ასევე ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით ადასტურებენ, რომ ამ მიწის ნაკვეთს ფლობს და მისით სარგებლობს, 2004 წლიდან, სწორედ ვე-----ე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ კანონით დადგენილი წესით ყოველმხრივ, სრულყოფილად და ობიექტურად არ შეისწავლა საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, არ შეატყობინა დაინტერესებულ პირს აღნიშნული საკითხის განხილვის შესახებ და იმგვარად მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი უარის აქტი და უნდა გამოიცეს ახალი გადაწყვეტილება, მისი კანონიერი მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

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

კომისია გაეცნო საჯარო რეესტრიდან გადმოგზავნილ ვე-----ის განცხადებას, მასზე დართულ დოკუმენტაციას და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. კერძოდ, აღნიშნული კანონის თანახმად მოცემული კომისიის უფლებამოსილებას განეკუთვნება მხოლოდ ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვა, ხოლო განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდება, რომ იგი არის საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დამკავებელი, ვინაიდან ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულად ითვლება მიწა, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულია და მასზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, ასევე

დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული.

ვე-----ე არ შეიძლება აღიარებულ იქნას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებლად, რადგანაც მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლამ და ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებამ ცხადყო, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ვე-----ეს არ აქვს განთავსებული შენობა-ნაგებობა, ასევე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარდგენილი დოკუმენტების მიხედვით არ არის განმცხადებლის ინდივიდუალურ საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ტერიტორია.

ვინაიდან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულად ცნობისათვის დაინტერესებული პირის მიერ მიწა უნდა იყოს დაკავებული 2007 წლის 15 სექტემბრამდე და განმცხადებლის წარდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ უფლებააღიარებას მოთხოვნილ ნაკვეთზე არ დგას შენობა-ნაგებობა, კომისიამ მიიღო გასაჩივრებული აქტი კანონის ნორმათა დაცვით.

საკუთრების აღიარების კომისია მოქმედებდა კანონის შესაბამისად, მან გამოიკვლია და შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და კანონმდებლობის დაცვით გამოსცა შესაბამისი სამართლებრივი აქტი.

### **3.ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ გონიოში მდებარე (დღეისათვის ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი) 240 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 2001 წლის 4 აპრილს გაცემული, №----- მიღება ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა თე----- ნა-----ემ, საკადასტრო კოდი: 2--0--0--2--.

2001 წლის 4 აპრილს გაცემული, №----- მიღება ჩაბარების აქტის თანახმად, ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიისაგან, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ზედა ჩხუტუნეთის მცხოვრებმა, თე--- ნა-----ემ ჩაიბარა 0,024 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, თანდართული გეგმა-ნახაზის

შესაბამისად.

გონიოს თემის საკრებულოს 2005 წლის 24 აგვისტოს №--- ცნობის შესაბამისად, თე---  
--- ნა-----ის ოჯახს, რომელიც შედგება ერთი წევრის, თვითონ თე----- ნა-----ისაგან,  
გააჩნია საკარმიდამო ნაკვეთი, 0,024 ჰა.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2008 წლის 5 მაისის საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.2.** სოფელ გონიოში მდებარე 240 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 2--0--0--2--. 2010 წლის 28 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თანასაკუთრების უფლება მიიღეს მოსარჩელე ვე-----  
-----ემ და ნა-----ემ, რაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2010 წლის 16 ივნისს, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი: 22.-----.

2015 წლის 15 სექტემბრის ცვლილების რეგისტრაციით ვე-----ის და ნა-----  
ის თანასაკუთრება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 240 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 199,70 კვ.მ. საერთო ფართობის შენობა-ნაგებობებზე, საკადასტრო კოდი: 0--3-2--3---

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2015 წლის 15 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.3.** 2016 წლის 4 აგვისტოს ვე-----ემ N8----- განაცხადით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. ბათუმი, ან----- ჰი-----ის მე-5 ჩიხი, №10-ის მიმდებარე მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0--3-2--3--- მომიჯნავე, 58 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა შპს „გეოს“ მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მიწის ნაკვეთის სიტუაციური ნახაზი. ვე-----ის განცხადება მიწაზე საკუთრების აღიარების მოთხოვნით, 2016 წლის 9 აგვისტოს N----- მიმართვით გადაგზავნილი იქნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2016 წლის 4 აგვისტოს განცხადების მიღების ბარათი;
- 2016 წლის 9 აგვისტოს N----- მიმართვა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.4.** საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის №-  
საოქმო გადაწყვეტილებით ვე-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ ის არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განმცხადებელს არ აქვს განთავსებული შენობა-ნაგებობა, ასევე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარდგენილი დოკუმენტების მიხედვით არ არის განმცხადებლის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ტერიტორია.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 12.10. №- საოქმო გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.1.5.** საჯარო რეესტრის 2016 წლის 15 ნოემბრის №8-----07 გადაწყვეტილებით ვე-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების რეგისტრაციაზე, იმ მოტივით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილებით არ იქნა აღიარებული ვე-----ის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, თვითნებური დაკავების საფუძველით.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- საჯარო რეესტრის 2016 წლის 15 ნოემბრის №8-----07 გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელოვანია დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

**4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**4.1.** დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ვე-----ის სასარჩელო მოთხოვნის, ნაწილობრივ დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

**5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ**

- „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“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება.

- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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 წესისა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, რომლის მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და 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.

მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, კომისია თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში გადაწყვეტილებას იღებს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - განკარგულებით.

**6.3.** „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 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;
- გ) თვითნებურად დაკავებული.

**6.4.** სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილებით ვე-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ ის არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განმცხადებელს არ აქვს განთავსებული შენობა-ნაგებობა, ასევე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარდგენილი დოკუმენტების მიხედვით არ არის განმცხადებლის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ტერიტორია.

მოსარჩელე მხარე იმ საფუძველით მიიჩნევს უკანონოდ საკუთრების უფლების

აღიარების კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილებას, რომ მისი მტკიცებით კომისიამ არასწორი ანალიზი და შეფასება გააკეთა საკუთრების უფლების აღიარების პირობებთან დაკავშირებული, ფაქტობრივად არსებული მოცემულობების მიმართ.

მოსარჩელე მხარე არ იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაკეთებულ შეფასებას და დასკვნას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა თითქოს არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ვე-----ე ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, თავისთავად საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე, წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ჯერ კიდევ 2004 წლიდან აქვს დაკავებული და დღემდე სარგებლობს მისით, რასაც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებიც ადასტურებენ, ნოტარიულად დამოწმებული განაცხადებით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ ვე-----ის საკუთრების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული ხელისშემშლელი გარემოება არ არსებობდა.

**6.5.** სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე,

თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის განცხადების განხილვის დროს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებული ყველა მონაცემის შესწავლისა და გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინა, მიეკუთვნებოდა თუ არა ის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით განსაზღვრულ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთს, ხოლო ამისათვის საჭირო იყო შემდეგი გარემოებების დადგენა: სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში, მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან იგი ემიჯნებოდა თუ არა, მოსარჩელეთაგან რომელიმეს საკუთრებაში (ან მართლზომიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს.

საკუთრების აღიარების კომისიას ასევე, უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, გამომრიცხველი გარემოებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის I პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ კომისიას ვე-----ის განცხადების განხილვისას, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად უნდა მიეღო დასკვნა, მოსარჩელის მოთხოვნა აკმაყოფილებდა თუ არა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ პირობებს.

**6.6.** სასამართლო აღნიშნავს, ვე-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა, როგორც საკუთრების აღიარების საკითხის

განხილვის, ისე, სასამართლო დავის პერიოდში, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან კონკრეტული გარემოების მითითებით, რომ მიწის ნაკვეთს არ ფლობდა განმცხადებელი, არ სარგებლობდა მისით, ან სხვა პირის სარგებლობაში იმყოფებოდა ეს ნაკვეთი, სადავო არ გამხდარა, თუმცა კომისიის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძვლები.

ამასთან ერთად, სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, კერძოდ, ვე-----ის 2016 წლის 4 აგვისტოს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული, შპს „გეოს“ მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და მიწის ნაკვეთის სიტუაციური ნახაზის, საჯარო რეესტრის ამონაწერებისა და ასევე, მხარეთა განმარტებების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ემიჯნება, ვე-----ის და ნა-----ის თანასაკუთრებაში 210 წლის 16 ივნისიდან აღრიცხულ, 240 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით: 0--3-2--3---, რასაც ვერ უარყოფს მოპასუხე მხარეც.

ამდენად, ფაქტობრივი თვალსაზრისით ადგილი აქვს მიწის ნაკვეთების მომიჯნავეობას და ამ მხრივ მოსარჩელის მოთხოვნა შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით, თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დადგენილ კრიტერიუმს.

ამასთან, დადგენილია და უდავო, რომ გონიოს დასახლებაში მდებარე 240 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ესაზღვრება საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ 58,0 კვ.მ. ნაკვეთს, საკუთრების უფლება 2001 წლის 4 აპრილს გაცემული, №----- მიღება ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოიპოვა თე----- ნა-----ემ, გონიოს თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიისაგან, ხოლო გონიოს თემის საკრებულოს 2005 წლის 24 აგვისტოს №--- ცნობის შესაბამისად, თე----- ნა-----ის ოჯახი შესდგებოდა მხოლოდ ერთი წევრის, თავად თე----- ნა-----ისაგან. შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ თე----- ნა-----ე არის მოსარჩელის ოჯახის წევრი, რამდენადაც ასეთი მოცემულობა არაფრით დასტურდება. ამის შესაბამისად, ვე-----ე 240 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელად ან, მით უმეტეს მესაკუთრედ, ამ პერიოდში ვერ ჩაითვლება.

მოსარჩელე ვე-----ემ საკუთრების უფლება ნა-----ესთან ერთად აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 2010 წლის 28 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიიღო, რაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2010 წლის 16 ივნისს, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდით: 22.-----.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და მოპასუხე მხარეც არ უარყოფს, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით მოსარჩელის მიერ ფაქტობრივ სარგებლობას დღეისათვის, რაც იმაში გამოიხატება, რომ ვე-----ის და ნა-----ის თანასაკუთრებაში რიცხულ, 240 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფუნქციონირებს ოჯახური ტიპის სასტუმრო, ხოლო სადავო 58,0 კვ.მ. ნაკვეთი მოსარჩელე მხარის განმარტებით, გამოიყენება ეზოდ და მოქცეულია 240 კვ.მ.-თან ერთად, საერთო ღობეში.

რაც შეეხება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 2007 წლის 11 ივლისამდე, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ვე-----ის მიერ ფლობას და სარგებლობას, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეს საკითხი არ გამოუკვლევია, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში და ამასთან დაკავშირებულ კონკრეტულ გარემოებებზე საქმის სასამართლო განხილვის დროსაც ვერ იქნა მითითებული.

**6.7.** სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება არ არის სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და გაანალიზებული.

გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაეანალიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ვე-----ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან.

კერძოდ, კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია ვე-----ის მიერ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 2007 წლის 11 ივლისამდე, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მისი ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებები და სრულყოფილად და ობიექტურად უნდა შეეფასებინა ის.

კომისიას ამ ფაქტობრივი გარემოების დადგენის შესაბამისი სამართლებრივი ანალიზი უნდა მოეხდინა. კერძოდ, თუ დადასტურდებოდა ვე-----ის მიერ

მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავება ამ პერიოდში, კომისიას სამართლებრივი შეფასება უნდა მოეხდინა იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ 2007 წლის 11 ივლისამდე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყო არა ვეხვია ვეფხვაძე, არამედ სხვა პირი, თე----- ნა-----ე და ამის გათვალისწინებით მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი დაკავება იქნებოდა თუ არა საკმარისი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი პირობების მიხედვით, თვითნებური დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

ამასთან, თუ დადგინდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავება ამ პერიოდში არა ვე-----ის, არამედ, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის, თე----- ნა-----ის მიერ, კომისიას ეს მოცემულობაც უნდა შეეფასებინა, გახდებოდა თუ არა ეს გარემოება საფუძველი, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დღევანდელი დამკავებლის და მოსარგებლის, ვე-----ის საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის.

**6.8.** სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას.

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.

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილება ამ მხრივ მოკლებულია დასაბუთებას, რამდენადაც ის ემყარება ისეთ გარემოებას და არგუმენტს, რომელიც არ ყოფილა სათანადოდ გამოკვლეული

და შესწავლილი, ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია, ამ მხრივ, რაც საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კონკრეტულ პერიოდში, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 2007 წლის 11 ივლისამდე თვითნებური დაკავების ფაქტს და მის სამართლებრივ შედეგს უკავშირდება.

მოპასუხემ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სწორედ ეს გარემოებები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უმნიშვნელოვანეს ფაქტორს.

**6.9.** სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამოწმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მის უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება.

ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებანი, მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება, გამოითხოვოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტის, ექსპერტის დასკვნები.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ვერ იქნა სამართლებრივად

დასაბუთებული, 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძვლების კანონშესაბამისობა, რამდენადაც არ დასტურდება საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების არსებობა, რასაც ემყარება გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად.

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.

ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილება ვე-----ის ნაწილში, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლო ამასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს.

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

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

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

სასამართლო მიზანშეწონილად თვლის, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილება ვე-----ის ნაწილში და ამავე კომისიას უნდა დაევალოს ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ვე-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში (გონიოს დასახლებაში), ან-----პი-----ის მე-5 ჩიხი, №10-ის მიმდებარე 58,0 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

კომისიამ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში ზუსტად უნდა დაადგინოს საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებული მიწის სტატუსის განმსაზღვრელი ის გარემოება, რაც რეგლამენტირებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) და ე) პუნქტებით, კერძოდ, ვე-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი, რის შესაბამისადაც უნდა იქნას მიღებული გადაწყვეტილება, მის მოთხოვნაზე.

## **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.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ

მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა გადახდეს ვე-----ის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.

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

**8.1.** მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო   ნ ა წ ი ლ ი :**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე, 23-ე, 33-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. ვე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს, ნაწილობრივ:**

**2.** ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 12 ოქტომბრის №- საოქმო გადაწყვეტილება, **ვე-----ის** ნაწილში.

**3.** ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), **ვე-----ის** განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, ან----- პი-----ის მე-5 ჩიხი, №10-ის მიმდებარე 58,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

**4.** მოპასუხე მხარეს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადახდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი, 50 ლარი.

**5.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი,

ზუბალაშვილის ქუჩა №30/.

**მოსამართლე:**

**ჯუმბერ ბეჟანიძე**