



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

28 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. ბათუმი

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

მოსარჩელე – ნო-----ი

წარმომადგენელი – ავ-----ი

მოპასუხე – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი – ნინო სურგულაძე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნო-----მა სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 დეკემბრის №7-- განკარგულების ბათილად ცნობა და საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად ახალი აქტის გამოცემა, ნო-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 9 სექტემბრის მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა და 8 ჰა მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.0-.3--), თავისუფალ მდგომარეობაში უკან დაბრუნება.

1.2. 2020 წლის 25 თებერვლის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ უარი განაცხადა სარჩელზე, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ, მოთხოვნაზე სარჩელის ამ ნაწილზე უარის თქმის საფუძვლით.

1.3. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

მოსარჩელემ მამისეული 160 0000 კვ.მ. ტერიტორიისაგან მემკვიდრეობით მიიღო, ქ. ბათუმის აერ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე 80 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. უფრო ადრე, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფლობდა მოსარჩელის ბაბუა, ჯე-----ი, ხოლო შემდეგ მოსარჩელის მამა, სუ-----ი. ბათუმის საქალაქო სასამართლომ იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტის დადგენით დაუკანონა მოსარჩელეს ეს ტერიტორია, რის შემდგომაც ნოტარიუსმა გასცა მემკვიდრეობის მოწმობა ნო-----ზე, ამ ქონების მამისგან მემკვიდრეობით მიღების თაობაზე.

მიწის ნაკვეთი ერთადერთი საშუალება იყო, რომლითაც არსებობდნენ ჯერ ნო-----ის მამა და ბაბუა, ხოლო შემდეგ თვითონ მოსარჩელე, რომელიც ამუშავებდა მას და ირჩენდა თავს. მოსარჩელის წინაპრებს ამ ტერიტორიაზე ჰქონდათ წყლის წისქვილი, რასაც მთელი კახაბრის მოსახლეობა იყენებდა მარცვლეული კულტურების, სიმინდის, სოიოს, ქერისა და ბრინჯის დასაფქვევად. ამის შემდეგ, ტერიტორია გამოიყენებოდა თევზსაშენად და დღესაც აქ თევზის მოშენებას აწარმოებს მოსარჩელე.

ამასთან, ნო-----მა მოცემულ ტერიტორიაზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობასთან ჯერ კიდევ 200- წელს გააფორმა, 49 წლიანი საიჯარო ხელშეკრულება და თავის ნათესავებთან ერთად ჩამოაყალიბა მრავალდარგობრივი ფირმა, რომელმაც ფუნქციონირება დაიწყო. მასთან ერთად მუშაობდა ასევე, კერძო ფირმა „კოლმეურნეობა წითელი მეთევზე“. სამწუხაროდ, აჭარის წინა ხელისუფლებამ გაუქმებულად გამოაცხადა ეს ხელშეკრულება და მოსარჩელეს მიაყენა უდიდესი ზარალი, განადგურდა პირუტყვი და მანქანა-დანადგარები, თუმცა მიწის ნაკვეთთან კავშირი მაინც არ შეუწყვეტია ნო-----ს და დღესაც სარგებლობს ნაკვეთით.

2010 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში უკანონოდ იქნა აღრიცხული მოსარჩელის კუთვნილი აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთად. აჭარის ა.რ. მთავრობისა და ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსაგან, ნო-----მა რაიმე შედეგს ვერ მიაღწია და უარი მიიღო მიწის ნაკვეთის მისთვის საკუთრებაში გადაცემაზე.

ნო-----მა საკუთრების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა 2018 წლის ოქტომბერში, კახაბრის დასახლებაში მდებარე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის, თუმცა კომისიისგან სრულიად დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო უარი მიიღო, რის შემდეგ ჩათვალა, რომ თავისი უფლების დასაცავად მიემართა სასამართლოსთვის.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარის, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძვლით:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია, შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების გზით და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულად ითვლება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 15 სექტემბერი) ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულია და მასზე ამავე თარიღამდე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის, სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

ქ. ბათუმში, დასახლება კა-----ში მდებარე 160000,00 კვ მ. მიწის ნაკვეთზე წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ნო-----ის განცხადებაში მითითებული მიწის ნაკვეთზე არ არსებობს მისი თვითნებურად დაკავების არცერთი ნიშანი. კერძოდ, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, რომლით სარგებლობის შესაძლებლობა აქვს ნებისმიერ პირს, ნაკვეთს არ გააჩნია ფიქსირებული საზღვრები, მასზე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა; ამასთან, მითითებული მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ გადის სანიაღვრე არხი და ამდენად, სახეზე არ არის არცერთი ფაქტობრივი გარემოება, რაც შესაძლებელია კომისიის მიერ გამოყენებული ყოფილიყო, დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დასადგენად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქალაქ ბათუმში, აერ-----ის დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონება, 41610-კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოიცავს მოსარჩელე ნო-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ, 80 000 კვ. მეტრს და მასზედ არსებული 709,70 შენობა-ნაგებობას (საკადასტრო კოდი: 0-.3-0-.3--), 2010 წლამდე წარმოადგენდა დაურეგისტრირებელ სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო შემდგომში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 23 ივნისის №0-----0- მიმართვის საფუძველზე, აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა, სახელმწიფოს საკუთრებად.

საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 1-ლი სექტემბრის №1---- განკარგულებით აღნიშნული ქონება საკუთრებაში გადაეცა, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას. განკარგულების აღსრულების მიზნით, 2010 წლის 9 სექტემბერს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობას შორის გაფორმდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ ხელშეკრულება და №1 მიღება-ჩაბარების აქტი, რის საფუძველზეც ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წ. 23.06. №0-----0- მიმართვა;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები;
- საქართველოს მთავრობის მიერ 2010 წლის 1-ლი სექტემბრის №1---- განკარგულება;
- 2010 წლის 9 სექტემბერს ხელშეკრულება;
- №1 მიღება-ჩაბარების აქტი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილია იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი, რომ ნო-----მა გარდაცვლილი მამის, სუ-----ის სამკვიდრო და მასში შემავალი სუ-----ის მამის, ჯემალ ჩალოღლის სამკვიდრო ქონება, მიიღო ფაქტობრივი ფლობით.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, მოსარჩელე ნო-----ის საკუთრებაში ირიცხება კახაბრის დასახლებაში მდებარე, 2800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე

განთავსებული, 379,82 კვ.მ. ფართის, ორ ერთეულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, საკადასტრო კოდით: 0-3-.-9---

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის 2016 24 აგვისტოს ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. მოსარჩელე ნო-----მა 2018 წლის 2 ივლისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს, სადაც წარადგინა სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც მოითხოვა, ქ. ბათუმში, დასახლება კა-----ში მდებარე 160000,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

საჯარო რეესტრის №8----- (31.12.2018) გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე და განმცხადებელს ასევე დაუდგინა ზედდება, ორი მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებთან: 8-----0-3-0-3--, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრება, ხოლო, 8-----0-, სახელმწიფო საკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 2 ივლისს საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადება;
- საჯარო რეესტრის №892018583176-21 (0-10.2018) გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. ნო-----მა 2018 წლის 23 ოქტომბერს განცხადებით ისევ მიმართა საჯარო რეესტრს, კახაბრის დასახლებაში მდებარე, 160 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრმა წარდგენილი დოკუმენტაცია შემდგომი რეაგირებისათვის გადაუგზავნა, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

აღნიშნული კომისიის 2018 წლის 21 დეკემბრის №7-- განკარგულებით, ნო-----ს უარი ექთვა ქ. ბათუმში, დასახლება კა-----ში მდებარე 160000,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან, წარდგენილი დოკუმენტების შესწავლის შედეგად კომისიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ არსებობს მისი თვითნებურად დაკავების არცერთი ნიშანი, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, რომლით სარგებლობის შესაძლებლობაც აქვს ნებისმიერ პირს, მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია ფიქსირებული საზღვრები, მასზე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა; ამასთან, მითითებული მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში

არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და ამდენად, სახეზე არ არის არცერთი ფაქტობრივი გარემოება, რაც შესაძლებელია კომისიის მიერ გამოყენებული იქნებოდა, დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დასადგენად.

ზედდების სიტუაციური ნახაზის მიხედვით უდავოა, რომ ძირითადი ნაწილი ზედდებაშია, საჯარო რეესტრის ამონაწერით, სახელმწიფო საკუთრებასთან.

საჯარო რეესტრის 2018 წლის 31 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით ნო-----ს უარი ეთქვა საკუთრების რეგისტრაციაზე, იმ მოტივით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 დეკემბრის №7-- განკარგულებით არ იქნა აღიარებული ნო-----ის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, თვითნებური დაკავების საფუძვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 დეკემბრის №7-- განკარგულება;
- საჯარო რეესტრის №8----- (31.12.2018) გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ნო-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი.
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“.
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ დავის საგანი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 დეკემბრის №7-- განკარგულება წარმოადგენს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და შესაბამისად, მისი კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით, რისთვისაც საკმარისი არ არის მათი ფორმალური კანონშესაბამისობა, არამედ გასაჩივრებული აქტის კანონიერება უნდა განისაზღვროს მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისითაც, უნდა შეფასდეს, არსებობდა თუ არა კანონისმიერი საფუძველი, კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ნო-----ის მიერ მოთხოვნილ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმისათვის.

დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს სადავო აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება

მიღებული.

6.3. 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 წესსა და პირობებს არეგულირებს, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების 1-ლი მუხლის მიხედვით, ამ დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 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 კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

„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 შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამვილად ფლობდა, 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 ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული;

გ) თვითნებურად დაკავებული.

6.4. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს 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 ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან 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, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი

საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კომისია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, გადაწყვეტილებას იღებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - განკარგულებით. კომისიის გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის სხდომაზე.

6.5. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწად ითვლება, 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;

ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება;

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო

აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია - ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტების წარდგენა არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, - საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია.

6.6. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ნო-----მა 2018 წლის 23 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს, კახაბრის დასახლებაში მდებარე, 160 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრმა წარდგენილი დოკუმენტაცია შემდგომი რეაგირებისათვის გადაუგზავნა, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

აღნიშნული კომისიის 2018 წლის 21 დეკემბრის №7-- განკარგულებით კი, ნო-----
-----ს უარი ექთვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან, წარდგენილი დოკუმენტების შესწავლის შედეგად კომისიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მისი თვითნებური დაკავების არცერთი ნიშანი, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, რომლით სარგებლობის შესაძლებლობაც აქვს ნებისმიერ პირს, მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია ფიქსირებული საზღვრები, მასზე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა; ამასთან, მითითებული მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და ამდენად, სახეზე არ არის არცერთი ფაქტობრივი გარემოება, რაც შესაძლებელია კომისიის მიერ გამოყენებული იქნებოდა, დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დასადასტურებლად. შესაბამისად, მოთხოვნის დაკმაყოფილება არ შეესაბამებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნას.

დავის სამართლებრივი რეგულაციისას, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტობრივ მოცემულობებს და ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ და მახასიათებელ გარემოებებს. უპირველესად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნო-----ის მიერ კომისიაში საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, 160 000 კვ.მ. და სასარჩელო განცხადებით შემცირებული ოდენობაც, 80 000 კვ.მ.-იც, აჭარისა და ქალაქ ბათუმის რეგიონის გათვალისწინებით არის მასშტაბებით შეუსაბამოდ დიდი ოდენობის ფართობი, ერთი ფიზიკური პირის მიერ მფლობელობისაგვის.

ამასთან, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი პოზიციითა და არგუმენტებით, აღნიშნული მიწის ფართობის მთლიანი ოდენობით ნო-----ის მიერ თვითნებური დაკავებისა და ფაქტობრივი სარგებლობის შესახებ, ვერ ყალიბდება სრულყოფილი ინფორმაცია და რაც უმთავრესია, მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული ეს გარემოებები, არ ემყარება არანაირ მტკიცებულებას.

ამასთან, არაფრით დასტურდება, საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ფართობის მთლიანობა, ერთი ნაკვეთის სახით, რამდენადაც ის არ არის გამიჯნული და გამოცალკევებული, არ არის ერთ მთლიან ღობეში მოქცეული, მიწის ფართობი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, როგორც მოპასუხე მხარე მიუთითებს, მისით სარგებლობის შესაძლებლობა აქვს ნებისმიერ პირს და მიწის

ნაკვეთს არ გააჩნია, ფიქსირებული საზღვრებიც კი.

როგორც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტშია აღნიშნული და რაზეც მოპასუხე მხარეც მიუთითებს, ადგილზე ამ მიწის ფართობით ნო-----ის მიერ სარგებლობის არანაირი ნიშანი არ მოიპოვება. მოსარჩელე მხარემ ვერც სასამართლოს წარმოდგინა ამის საწინააღმდეგო კონკრეტული მტკიცებულებები, რითაც დადასტურებული იქნებოდა, ამ მოცულობის ფართობის ერთპიროვნულად ნო-----ის მიერ სარგებლობის ფაქტი. მოსარჩელე მხარის მიერ ამის არგუმენტად მითითებული ის გარემოებები, რომ მოსარჩელის წინაპრებს ამ ტერიტორიაზე ჰქონდათ წყლის წისქვილი, შემდეგ კი ტერიტორია გამოიყენებოდა თევზსაშენად, რომ ნო-----მა მოცემულ ტერიტორიაზე თავის ნათესავებთან ერთად ჩამოაყალიბა მრავალდარგობრივი ფირმა და მასთან ერთად მუშაობდა ასევე, „კოლმეურნეობა წითელი მეთევზე“, ასევე, სასამართლოში წარმოდგენილი ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობას და თენგიზ ჩა-----ს შორის 2005 წლის 19.09. გაფორმებული მიწის საიჯარო ხელშეკრულება, ამის სამტკიცებლად ვერ გამოდგება, რამდენადაც ეს ვერ ადასტურებს მთლიანი ფართობის ნო-----ის მიერ ფლობას და დღემდე უწყვეტად სარგებლობას.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად **კანონის მიზანია** მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში **არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.**

კანონის ამ ნორმის დანაწესის შესაბამისად, სახელმწიფოს მიერ **მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით** წარმოებული მიწის რეფორმის გატარების ერთ-ერთ ღონისძიებად იქნა წარმოდგენილი, სახელმწიფოს საკუთრებაში **არსებული მიწის ფონდის ათვისება** კონკრეტული წესის მიხედვით, იმ პირთა მიერ, ვინც წლების განმავლობაში ფაქტობრივად სარგებლობდა (მართლზომიერად, ან თვითნებურად) მიწის ნაკვეთით, გამოიყენებდა მას სათანადო დანიშნულებით, ხოლო სახელმწიფო ასეთი მოცემულობების არსებობის შემთხვევაში გამოხატავს თავის დამოკიდებულებას და ასეთ პირებს უქმნის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების სამართლებრივ საფუძველს.

ამასთან, სახელმწიფოს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ამ საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელობას ანიჭებს პირის კეთილსინდისიერ დამოკიდებულებას, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების და საჭიროებისამებრ

გამოყენების მხრივ, მიწის ნაკვეთით რეალურად სარგებლობასა და მისი საჭიროების ფაქტს.

მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფოს საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ფართობის მიმართ, მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის კანონით განსაზღვრულ ამ მიზნებთან შესაბამისობა, არ იკვეთება.

6.7. ამასთან ერთად, როგორც აღინიშნა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია კონკრეტული საფუძვლები, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად არ არის საკმარისი მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ფაქტობრივი ფლობა და სარგებლობა.

თვითნებურად დაკავებულად რომ ჩაითვალოს მიწის ნაკვეთი, გარდა მისი ფაქტობრივი ფლობისა და სარგებლობისა, სავალდებულოა ორი კონკრეტული პირობათაგან ერთ-ერთი მათგანის არსებობა. კერძოდ, ამ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული უნდა იყოს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, და მისი ფართობი ნაკლები უნდა იყოს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

მოსარჩელე ნო-----ს საკუთრებაში ერიცხება კახაბრის დასახლებში მდებარე, 2800 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული, 379,82 კვ.მ. ფართის, ორ ერთეულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, საკადასტრო კოდით: 0-.3-.-9-- -, რომელიც არ ემიჯნება, საკუთრების უფლების არიარებას მოთხოვნილ ნაკვეთს.

ნო-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში არ მოიპოვება, ხოლო მოპასუხე მხარის მტკიცებით, ფართობზე დღეისათვის ასეთი შენობა-ნაგებობა არ არსებობს, იქ მდებარე 709,70 შენობა-ნაგებობა კი, მოპასუხის მტკიცებითვე, 2010 წლამდე წარმოადგენდა დაურეგისტრირებელ სახელმწიფო საკუთრებას, რაც დღეისათვის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 23 ივნისის №0-----0- მიმართვის საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრებაში ირიცხება (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.0-.3--).

ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის

დანაწესის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულად ჩასათვლელად რჩება მეორე საფუძველი, ამ ნაკვეთის მომიჯნავეობა დაინტერესებული პირის (ნო-----ი) საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთთან, რაც მოცემულ შემთხვევაში ასევე არ არსებობს და ამაზე არც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები, ხოლო მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებლის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრებული მტკიცების ტვირთი არ გულისხმობს მოსარჩელის გათავისუფლებას სასარჩელო მოთხოვნის დასაბუთებისა და მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან. სასარჩელო მოთხოვნა მოსარჩელემ უნდა დაასაბუთოს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სრულყოფილად არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და სწორად არის გადაწყვეტილი ნო-----ის მოთხოვნა, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არანაირად არ ადასტურებს საწინააღმდეგო გარემოებებს და მოსარჩელის სამართლებრივი პოზიცია, გასაჩივრებული აქტის კანონსაწინააღმდეგოდ შეფასებასთან დაკავშირებით, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და დასაბუთებას.

6.8. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სწორი სამართლებრივი შეფასება გააკეთა, როდესაც ნო-----ის განცხადების შესწავლის შედეგად მიიჩნია, რომ დაინტერესებულ პირს არ გააჩნდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი კონკრეტული საფუძვლები, როგორც მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს, მოეპოვებინა მასზე საკუთრების უფლება.

მოსარჩელე მხარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელოვან სამართლებრივ საფუძველად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ნო----- ჩვლეიშვილმა მამაპაპისეული 160 0000 კვ.მ. ტერიტორიისაგან მემკვიდრეობით მიიღო, ქ. ბათუმის აერ-----ის მიმდებარედ, 80 000 კვ.მ. სადავო მიწის ნაკვეთი,

რომ უფრო ადრე, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფლობდა მოსარჩელის ბაბუა, ჯე-----
-----ი, ხოლო შემდეგ, მოსარჩელის მამა, სუ-----ი, ბათუმის საქალაქო
სასამართლომ კი ნო-----ს იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტის დადგენით
დაუკანონა ეს ტერიტორია, რის შემდგომაც ნოტარიუსმა გასცა მემკვიდრეობის
მოწმობა, ამ ქონების მამისგან მემკვიდრეობით მიღების თაობაზე.

სასამართლო ამასთან დაკავშირებით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის 1328-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილ რეგულაციაზე, რომლის
თანახმად, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს სამკვიდრებლის როგორც
ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო
პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის.

ამ წესის შესაბამისად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის
გადაწყვეტილებაში გარდაცვლილი მამის, სუ-----ის სამკვიდრო და
მასში შემავალი სუ-----ის მამის, ჯემალ ჩალოღლის სამკვიდრო ქონების
ფაქტობრივი ფლობით მიღებაში იგულისხმება, მხოლოდ სამკვიდრებლების
გარდაცვალების დროს, მათ საკუთრებაში არსებული ქონება, საკუთრების უფლება
მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კი, უნდა დგინდებოდეს საჯარო რეესტრის
(მათ შორის ე.წ. ტექბიურო. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე და 1514-ე მუხლები)
ჩანაწერებით.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ მოსარჩელის მამას, სუ-----
-----ს (გარდაიცვალა 1979 წელს), ან მოსარჩელის ბაბუას, ჯემალ ჩალოღლის
(გარდაიცვალა 1944 წელს), საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვნილი, 160
000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ან მისი ნაწილი, საკუთრებაში არასოდეს ერიცხებოდათ.

თავისი სამკვიდრებლისაგან მიღებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და შენობა-
ნაგებობა, ნო-----ს უკვე აქვს დღეისათვის საჯარო რეესტრში
დარეგისტრირებული, საკადასტრო კოდით: 0-3-.-9---

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარის დასაბუთება,
სამკვიდრო მოწმობით საკუთრების უფლების ამ წესით მოპოვების თაობაზე,
მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, თუ კი „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2
მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის დანაწესი იმგვარად იქნება გაგებული, რომ შესაძლებელია
საბჭოთა კავშირის სახელმწიფოს არსებობის პერიოდში ჩამორთმეულ, ან
მამაპაპისეულად მიჩნეულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვება
აღიარების გზით, ისე, რომ არ იქნება საჭირო ამ კანონითვე დადგენილი,
საკუთრების უფლების აღიარების კრიტერიუმების დაკმაყოფილება, მაშინ
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

შესახებ“ კანონის მიზნიდან გამომდინარე, ამ კანონითვე დადგენილი პრინციპები და მიდგომა დაირღვევა, რამდენადაც სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთების განკარგვა მოხდება არა მიწის ბაზრის განვითარების და მიწის ფონდის დანიშნულების მიხედვით გამოყენების ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, არამედ სხვა, არა ამ კონკრეტული კანონისმიერი მიზნების შესაბამისად.

6.9. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, კომისიამ საქმისათვის საჭირო და მნიშვნელოვანი კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის შედეგად მიიღო 2018 წლის 21 დეკემბრის №7-- განკარგულება, ნო-----ის განცხადებაზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ, იმ საფუძველზე, რომ არ არსებობდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი პირობა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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.

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 არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

მოპასუხე მხარის მიერ როგორც თვით გასაჩივრებულ აქტში, ისე საქმის სასამართლო განხილვის დროს დასაბუთებული იქნა გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია.

6.10. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, თუმცა ამავე კოდექსის 3--ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 დეკემბრის №7-- განკარგულების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ის კანონის სრული შესაბამისობით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების მიმართ ამ აქტის შედეგად ზიანის მიყენების საფუძველიც გამორიცხულია.

6.10. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ ნო----- ჩვლეიშვილის სარჩელი სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული და დაუსაბუთებელია და ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი. მოსარჩელე მხარის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

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.** ნო-----ის სარჩელი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.
- 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.

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბექანიძე