



## ცაგერის რაიონული სასამართლო

მისამართი: ქ. ცაგერი, ლ. ასათიანის ქუჩა N14; საფ/ინდექსი: 5100; ელ/მის: bvirsaladze@cours.ge;  
ტელ: (+995 472)221312;

საქმე №2/13-20

22 /01/2021 წ

ცაგერის მუნიციპალიტეტის მერიას

თქვენი 2021 წლის 22 იანვრის განცხადების საფუძველზე გეგზავნებათ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება N2/13-20 საქმეზე მოსარჩელე ჯემალი ჩიკვაძე, მოპასუხე ცაგერის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

პატივისცემით,  
ცაგერის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლის თანაშემწე:

ბექა ვირსალაძე

საქმე № 040310420003685710

საქმე №2/13-20



6369578659588

www.ecd.court.ge



გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით

16 ოქტომბერი, 2020 წელი

ცაგერი

ცაგერის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლე - ნანა ჯანხოთელი  
სხდომის მდივანი - ბექა ვირსალაძე

მოსარჩელე - ჯემალ ჩიკვაიძე  
წარმომადგენელი - ლეილა გურგუჩიანი

მოპასუხე - ცაგერის მუნიციპალიტეტის მერია  
მოპასუხის წარმომადგენელი - შორენა დვალი

დავის საგანი - საკუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აღიარებული იქნას ჯემალ ჩიკვაიძის (პ/ნ49001004528) საკუთრება ცაგერის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგ მიწის ნაკვეთებზე:

- 1) ცაგერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჩქუმი, 9965,00 კვ.მეტრი; 2)ქ.ცაგერი, 9 აპრილის ქ.№1, 6025, 95 კვ.მ; 3)ქ. ცაგერი, 9 აპრილის ქ.№1, 3024 კვ.მ; 4)ცაგერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ძულური-1977 კვ.მ; 5)ცაგერის მუნიციპალიტეტი, ძულური, 1018,00 კვ.მ; 6) ცაგერის მუნიციპალიტეტი, ძულური, მინერალური წყლის სათავე ნაგებობა-233 კვ.მ; 7) ცაგერის მუნიციპალიტეტი , ძულური, 1158,19 კვ.მ; 8) ცაგერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ლაშიჭალა, 689,03 კვ.მ, 9) ქ-ცაგერი, ლ.ასათიანის ქ.12-ის წინ 798,54 კვ.მ.





სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით (საქმე N 2/88), შპს „ეზოტიკა“, რომლის დირექტორიც არის მოსარჩელე-ჯემალ ჩიკვაიძე, აღიარებული იქნა მინერალური წყლების საამქროს ბალანსზე რიცხული ქონების მესაკუთრედ.

2002 წლის 27 სექტემბრის მიღება- ჩაბარების აქტით, ცაგერის საშენი მასალების სამეურნეო საწარმოსთან არსებული მინერალური წყლების ყოფილი ქარხნის ბალანსზე არსებული ქონება მიწის ნაკვეთით გადაეცა-ჯემალ ჩიკვაიძეს და სასამართლოს გადაწყვეტილებით აღიარებულია, როგორც მესაკუთრე.

2020 წლის 20 მარტს, მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით და მოითხოვა ცაგერის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში შემავალ უძრავ ნივთზე (ნაკვეთებზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ საფუძველით, რომ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრება აღიარებულია სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ხოლო მიწა შესყიდული აქვს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 08 მაისის წერილით მოსარჩელეს განემარტა, რომ მას არასწორად აქვს გაგებული სასამართლო გადაწყვეტილება და ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით შპს „ეზოტიკა“ აღიარებულია იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების მოსარგებლედ და არა მესაკუთრედ, რაზედაც განლაგებულია ყოფილი მინერალური წყლების საამქროს კუთვნილი შენობა-ნაგებობანი. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ყველა მიწის ნაკვეთი, რაზედაც განლაგებულია სასამართლოს მიერ საკუთრებად აღიარებული შენობა-ნაგებობანი, შესყიდულია მის მიერ 2008 წლის 07 მარტს, 1080 ლარად, როცა ერთი კვ.მ მიწის ფასი 6,00 თეთრს შეადგენდა. ასევე აღნიშნავს, რომ იგი ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს იმ მიწის ნაკვეთებით, რომლებზეც ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას.

## 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელი ნაწილობრივ დაეთანხმა სარჩელს, მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, გარდა იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარებისა, რომელიც მდებარეობს ცაგერის რაიონის სოფელ ჩქუმში (9965,00 კვ.მეტრი);

## 3. ფაქტობრივი გარემოებები

### 3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით (საქმე N2/88) ჯემალ ჩიკვაიძე აღიარებული იქნა ყოფილი მინერალური წყლების საამქროს ბალანსზე რიცხული ქონების კანონიერ მესაკუთრედ.





**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისი გადაწყვეტილება.
- ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 22 ნოემბრის განჩინება ამავე სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის განმარტებაზე.
- 2002 წლის 27 სექტემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით ცაგერის საშენი მასალების სამეურნეო საწარმოსთან არსებული მინერალური წყლების ყოფილი ქარხნის ბალანსზე არსებული ქონება მიწის ნაკვეთებით გადაეცა ჯემალ ჩიკვაიძეს და აღიარებულია სასამართლოს გადაწყვეტილებით, როგორც მესაკუთრე.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისი გადაწყვეტილება.
- ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 22 ნოემბრის განჩინება ამავე სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის განმარტებაზე.
- მოსარჩელემ 2020 წლის 20 მარტს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ცაგერის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში შემავალ უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ საფუძველით, რომ შენობა-ნაგებობებზე მისი საკუთრება აღიარებულია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, ხოლო მიწა კი მას შესყიდული აქვს.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისი გადაწყვეტილება.
- ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 22 ნოემბრის განჩინება ამავე სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის განმარტებაზე.
- 2002 წლის 27 სექტემბრის მიღება-ჩაბარების აქტი
- სახალხო დეპუტატთა ცაგერის რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 24 აგვისტოს N225 გადაწყვეტილების საარქივო ამონაწერი
- სიტუაციური გეგმა, შედგენილი რაისაბჭოს აღმასკომის მშენებლობის და არქიტექტურის საქმეთა განყოფილების მიერ

**3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

3.2.1 მოსარჩელის მიერ დადასტურებული იქნა სარჩელში მითითებული გარემოებები, ხოლო მოპასუხემ ცნო სარჩელი, გარდა იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარებისა, რომელიც მდებარეობს ცაგერის რაიონის სოფელ ჩქუმში (9965,00 კვ.მეტრი);

**ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

**4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**





სასამართლომ განიხილა სარჩელი, მოისმინა მხარეთა ახსნა -განმარტებანი და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ სარჩელის მოთხოვნა არის საფუძვლიანი და დაკმაყოფილებული უნდა იქნას.

5. კანონები, რომლებითც სასამართლომ იხელმძღვანელა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 130-ე, 155-ე, 158-ე, 159-ე, 162-ე და 170-ე, 180-ე მუხლებით.

## 6. სასამართლოს შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად: „სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება არ არის დამოკიდებული პოლიტიკურ უფლებებზე, რომლებიც განისაზღვრება კონსტიტუციით ან საჯარო სამართლის სხვა კანონებით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ განხორციელონ კანონით აუკრძალავი, მათ შორის კანონით პირდაპირ გაუთვალისწინებელი ნებისმიერი მოქმედება. როგორც მოსარჩელე, ახორციელებს უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი ფლობით, მის ქონებრივ უფლებებს, რაზედაც პრეტენზია ნახევარ საუკუნეზე მეტი ხნის მანძილზე არავის განუცხადებია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

6.3. ამავე მუხლის მეორე ნაწილი განსაზღვრავს უფლებებს, რომელზედაც ხანდაზმულობის ვადა არ ვრცელდება. კერძოდ, ხანდაზმულობის ვადა არ ვრცელდება: ა) პირად არაქონებრივ უფლებებზე, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული; ბ) მეანაბრეთა მოთხოვნაზე ბანკსა და სხვა საკრედიტო დაწესებულებებში შეტანილი ანაბრების გამო. ამავე მუხლის მესამე ნაწილით განსაზღვრულია ხანდაზმულობის საერთო ვადა და ის შეადგენს ათ წელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის შესაბამისად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე მუხლის მეოთხე ნაწილით, თუ ერთ ნივთს რამდენიმე პირი ერთობლივად ფლობს, ისინი ითვლებიან თანამფლობელებად. ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ივარაუდება, რომ ნივთის





მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, ხოლო 159-ე მუხლით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილით, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. ამავე კოდექსის 167-ე მუხლით, თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს.

6.5. საქართველოს კონსტიტუციის მეხუთე მუხლის შესამე ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ზრუნავს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე თანაბარ სოციალურ-ეკონომიკურ და დემოგრაფიულ განვითარებაზე. მაღალმთიანი რეგიონების განვითარებისათვის, კანონი ქმნის განსაკუთრებულ პირობებს.

სასამართლომ ყურადღება ამახვილებს იმ გარემოებას, რომ ცაგერის მუნიციპალიტეტი მაღალმთიანი რეგიონია, სადაც მოსარჩელეთა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ქონებაზე მოპასუხეთა მხრივ დაუსაბუთებელი პრეტენზიის განცხადება გაცილებით მეტი საფრთხის შემცველია მხარის ეკონომიკური წინსვლის შესაფერხებლად, ვიდრე სხვა რეგიონში და აფერხებს ამ მხარეში მოსახლეობის ადგილზე დამაგრებას. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილი აღიარებს საკუთრების უფლებას და ადგენს მხოლოდ საჯარო ინტერესიდან გამომდინარე, ამ უფლების შეზღუდვის წესს; უშვებს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევას, კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით.

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საკუთრების უფლების აღიარება ნიშნავს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემას.





დაინტერესებულ პირს უნდა გააჩნდეს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ბ) საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, გ) მეზლის წიგნაკი, დ) მიწების განაწილების სია, ე) საგადასახადო სია, ვ) სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ზ) სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით, ამავე სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის განმარტებაზე, ჯემალ ჩიკვაიძე ცნობილი იქნა მიწის ნაკვეთების მოსარგებლედ.

მესაკუთრე არის პირი, რომელსაც გააჩნია ნივთის ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლება,

„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 N376 დადგენილების მესამე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთები...“

6.6. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა კონვენციის (შემდგომში კონვენცია) მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფით განმტკიცებული გარანტიები ვრცელდება სამოქალაქო სამართალურთიერთობებზე. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის შესაბამისად, კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას. ამ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, „ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოებრივი ინტერესი მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით“. აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადებაიდან დასტურდება, რომ საკუთრების უფლება დაცულია როგორც იურიდიული, ისე კერძო პირებისათვის.

საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის, ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „სპორინგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ დაადგინა:

„აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ





გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით

სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე.

საქმეში „სპორინგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლო მიუთითებს: „პირველი ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, სახელმწიფოს აკისრია პოზიტიური ვალდებულება, ხელი შეუშალოს საკუთრების უფლების დარღვევას“, „საკუთრების უფლების ნებისმიერი ხელყოფა უნდა ემსახურებოდეს საჯარო ან საერთო ინტერესით განპირობებულ კანონიერ მიზნებს. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ ხელყოფა კანონიერ მიზანს ემსახურება, არამედ, დაცული უნდა იყოს პროპორციულობა, სასამართლომ უნდა დაადგინოს, შენარჩუნებულ იქნა თუ არა სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების საერთო ინტერესებსა და პირის ფუნდამენტურ უფლებათა დაცვის მოთხოვნებს შორის, ამგვარი ბალანსის დადგენა წარმოადგენს კონვენციის განუყოფელ ნაწილს და ასევე, ასახულია პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლში“.

საკუთრების ხელყოფა უნდა პასუხობდეს კანონის გასაგები ფორმით არსებობის (კანონიერების) პრინციპს, რომელიც გარკვევითაა ჩამოყალიბებული პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადებაში, რომელიც მოითხოვს, რომ ფიზიკურ პირთა საკუთრების უფლების დაცვა უნდა იყოს კანონით დადგენილი პირობების შესაბამისი.

საკუთრების ცნებას განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც:

საკუთრების უფლებით ქონებაზე ბატონობა ხასიათდება შემდეგი უფლებამოსილებით:

1. ქონების ფლობა- სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ფლობა არის ფაქტობრივი მდგომარეობა, ნივთის ფაქტობრივი ქონა, რომლის უკანაც დგას მფლობელობის უფლებამოსილება. ეს უფლებამოსილება ამ შემთხვევაში გამომდინარეობს საკუთრების უფლებიდან.
2. ქონებით სარგებლობა- ქონებით სარგებლობა მოიცავს ქონებით არ სარგებლობის უფლებამოსილებასაც, ქონების სარგებლობა ნიშნავს ნივთის გამოყენებას ან არ გამოყენებას.
3. ქონების განკარგვა- ქონების განკარგვის უფლებამოსილება გულისხმობს მის სარგებლობაში ან მფლობელობაში გადაცემას სხვა პირისათვის, მის გასხვისებას, ან თუნდაც მიტოვებას / განადგურებას.

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით, ამავე სასამართლოს 2002 წლის სასამართლოს 2002 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის განმარტების თაობაზე, შპს „ეზოტიკა“, რომლის დირექტორიც არის მოსარჩელე-ჯემალ ჩიკვაიძე, აღიარებულია იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების მოსარგებლედ, რაზედაც განლაგებულია ყოფილი მინერალური წყლების საამქროს კუთვნილი შენობა-ნაგებობანი.





6.7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით №ბს-22-22(კ-12), სადაც მოსარჩელის მიერ, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იქნა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი არაერთი მტკიცებულება და მიუხედავად აღნიშნულისა სარეგისტრაციო ორგანოს გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე.

აღნიშნულ საქმეში საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებაში მართლზომიერების დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტში მითითებული იყო „მებაღის წიგნაკი“, მაგრამ ამავე ბრძანებულებით, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით მართალია, რომ მოსარჩელის მიერ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი „მებაღის წიგნაკი“ (მხარის განმარტებით აღნიშნული წიგნაკი ოჯახს დაკარგული აქვს), მაგრამ როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ისე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს უნდა ემსჯელათ იმ გარემოებაზე, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველის დამატებითი ოქმის 1 მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას. ამ მუხლის მიხედვით: ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას/ჩამოერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით;

## 7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს





ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ სასამართლო სხდომაზე განაცხადა უარი მოპასუხისათვის, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 100 (ასი) ლარის დაკისრების თაობაზე, სასამართლო თვლის რომ მოპასუხეს არ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მის მიერ, სასამართლოში განსახილველ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი.

**უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:**

მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

### გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე ჯემალ ჩიკვაიძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. აღიარებული იქნას ჯემალ ჩიკვაიძის (პ/ნ 49001004528) საკუთრება ცაგერის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგ მიწის ნაკვეთებზე:

1)ცაგერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჩქუმი, 9965,00 კვ.მეტრი; 2)ქ.ცაგერი, 9 აპრილის ქ.№1, 6025, 95 კვ.მ; 3)ქ. ცაგერი, 9 აპრილის ქ.№1, 3024 კვ.მ; 4)ცაგერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ძულური-1977 კვ.მ;





5)ცაგერის მუნიციპალიტეტი, ძულური, 1018,00 კვ.მ; 6)ცაგერის მუნიციპალიტეტი, ძულური, მინერალური წყლის სათავე ნაგებობა-233 კვ.მ; 7)ცაგერის მუნიციპალიტეტი, ძულური, 1158,19 კვ.მ; 8) ცაგერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ლაშიჭალა, 689,03 კვ.მ, 9) ქ. ცაგერი, ლ.ასათიანის ქ.12-ის წინ 798,54 კვ.მ.

3.გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) დღისა, გამოცხადდეს ცაგერის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

4.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის : ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა N32 ) ცაგერის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის: ცაგერი, ლ. ასათიანის N14) სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

მოსამართლე ხელმოწერილია ნანა ჯანხოთელი  
ასლი სწორია დედანთან

მოსამართლის თანაშემწე  
/ ბექა ვირსალაძე /

