

მინის ღაკები

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: <http://www.supremecourt.ge/court-decisions/>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე

2020, №8

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)

2020, №8

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)

2020, №8

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)

2020, №8

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი
ლიანა ლომიძე

ტექნიკური რედაქტორი
მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 21 03;
www.supremecourt.ge

საკიეხელი

მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი	4; 38; 58
სადავო მინის ნაკვეთის შესახებ ქონების მართვის სააგენტოს ბრძანებების კანონიერება	72
ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საკუთრებაში გადაცემულ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	98; 115
სადავო მინის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი, როგორც საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი	136
თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთის საკუთრების აღიარება მაგისტრალური მილსადენის დაცვის ზონაში	163

**მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების
საფუძველი**

**განჩინება
საქართველოს სახელით**

№ბს-1343(3კ-18)

23 იანვარი, 2019 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ად-
მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 27 იანვარს სს „...ამ“ სასარჩელო განცხადებით მი-
მართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – თვით-
მმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იური-
დიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მაღიარებელი კომისიის, ქა-
ლაქ ფოთის საკრებულოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, ფოთის გამგეობის 1992 წლის 3 ივლი-
სის №37/152 გადაწყვეტილებით სახელმწიფო ... „...ას“ შუალედუ-
რი სასაწყობო ბაზის მშენებლობისათვის ...ში 11 ჰა მინის ნაკვეთი
გამოეყო. სს „...ამ“ 2007 წლის 8 იანვარს განცხადებით მიმართა სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო
სამსახურს და ქ. ფოთში (...) მდებარე 110 000 კვ.მ არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლე-
ბის რეგისტრაცია მოითხოვა. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის
2007 წლის 17 იანვრის №... წერილით სს „...ას“ სარგებლობაში არსე-
ბული 11 ჰა მინის ფართობზე მინის გადასახადის გადახდის დამა-
დასტურებელი საბუთისა და მინის საკუთრების საზღაურის – 58
080 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენა დაე-
ვალა.

მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული ხარვეზის შევსების შემ-
დეგ, სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელეს განუმარტა, რომ

კანონმდებლობაში ცვლილებების შეტანის გამო მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომპეტენტურ ორგანოს მის ნაცვლად საკუთრების უფლების აღიარების კომისია წარმოადგენდა. ამდენად, სს „...ას“ წარმომადგენელმა აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის 2008 წლის 27 ივნისის №638 განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილებით №638 განცხადება დარჩა განუხილველი, რომელიც მოსარჩელეს 2014 წლის 18 დეკემბერს ჩაჰბარდა.

მოსარჩელის მითითებით, სს „...ამ“ 2011 წლის 8 ნოემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ფოთში მდებარე 110 000 კვ.მ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა, რაზეც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უარი ეთქვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა კანონიერ ძალაში შესული სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც, ბათილად იქნა ცნობილი ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება ქ. ფოთში (...ის უბანში) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სადავო 75 400 კვ.მ მინის ნაკვეთის ნაწილში. ასევე, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება ქ. ფოთში მდებარე 110 000 კვ.მ მინის ნაკვეთზე სს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, სადავო 75 400 კვ.მ მინის ნაკვეთის ნაწილში და ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა დაევალა. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე (ს/კ ...) სახელმწიფო საკუთრების უფლება გაუქმდა. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონულ ნიგნში დაარეგისტრირა პირობითი განცხადება სასამართლო აქტის საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. 2016 წლის 16 თებერვალს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში სს „...ას“ მიერ წარდგენილი განცხადებით მოთხოვნილ იქნა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულება. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება. ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, სს „...ას“ მიერ 2016 წლის 18 მარტს წარდგენილი განცხადება არ იქნა მიჩნული ხარვე-

ზის აღმოფხვრის დამადასტურებელ დოკუმენტაციად, რის გამოც შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

ამდენად, მოსარჩელემ თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ქ. ფოთში (...) სარგებლობაში არსებული 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, სამეურნეო დანიშნულების 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილების, სს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სს „...ას“ საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

2016 წლის 11 ოქტომბერს სს „...ამ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 2 მარტის №... გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 5 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით სს „...ას“ სარჩელის გადაეგზავნა განსჯად ფოთის საქალაქო სასამართლოს.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 17 ნოემბრის განჩინებით ფოთის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში არსებული ზემოაღნიშნული საქმეები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

მოსარჩელემ დაზუსტებული სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მაღიარებელი კომისიის მიმართ და მესამე პირის – შპს „გ...ის“ მონაწილეობით.

სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 2 მარტის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 5 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე ქ. ფოთში, ...ში მდებარე 110000 კვ.მ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 კვ.მ-ზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგი ოდენობისაგან სს „...ას“ გათავისუფლება, 2007 წლის თებერვლის თვეში ბიუჯეტის შემოსულობების 300423184 სახაზინო კოდზე გადახდილი 58080 ლარის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სახაზინო ანგარიშზე უფლებამოსილი ორგანოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების დროისთვის საკმარის ოდენობად გადახდილად ჩათვლა, თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის № 17/751 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისისთვის სს „...ას“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქ. ფოთში, ...ში მდებარე 110000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება/რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება და 2012 წლის 20 სექტემბრისა და 2012 წლის 4 ოქტომბრის აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 26 დეკემბრის გან-

ჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შესაბამისი ტერიტორიული ორგანო).

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილებით სს „...ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის (ფოთის სარეგისტრაციო სამსახური) 2016 წლის 2 მარტის №..., ამავე წლის 5 აპრილის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებები, ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე 75400 კვ.მ უძრავ ნივთზე სს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ რაოდენობის მიწის ნაკვეთზე 2007 წლის თებერვალში იმ დროს მოქმედი საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ორმაგი ოდენობის, დღეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ხუთმაგ ოდენობაში ჩათვლის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მალიარებელი კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილება; სს „...ას“ მიერ ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე 75 400 კვ.მ უძრავ ნივთზე 2007 წლის თებერვალში იმ დროს მოქმედი საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ორმაგი ოდენობა (110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადახდილია 58 080 ლარი, შესაბამისად, 75 400 კვ.მ გადახდილია 39 811 ლარი), რაც დღეს მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის (2011 წლის 8 ივნისის დროისათვის არსებული განაკვეთი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 1 კვ.მ-ზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობაში ჩაითვალა 2007 წლის თებერვალში 75 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადახდილი იმ დროს მოქმე-

დი „ფიზიკური და კერძო სამათლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2-მე-4 პუნქტების შესაბამისად, ორმაგი – 39 811 ლარის ოდენობა და სს „...ას“ გადასახდელი დარჩა დღეს მოქმედი განაკვეთის ხუთმაგი ოდენობიდან სამმაგი ოდენობა (სხვაობა 110 000 კვ.მ და 75 400 კვ.მ გადახდილ თანხაში მოსარჩელეს შეუძლია დაიბრუნოს უკან ან ჩაეთვალოს გადასახდელ თანხაში); საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს სს „...ას“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქ. ფოთში, ...ის უბანში, ...ში მდებარე 75 400 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე სს „...ას“ სახელზე (დღეისათვის მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე, სამართლიანი სასამართლოს პრინციპით, დადგენილი სამმაგი ოდენობის გადახდის შემდგომ) საკუთრების უფლების აღიარება/რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 17 მარტის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს №3/ბ-426-14 წ. გადაწყვეტილების შესაბამისად, გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილება ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სადავო 75 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილება ქ. ფოთში მდებარე 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, სადავო 75 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 26 აპრილის №05/9105 მიმართვასთან და სს „...ას“ 2011 წლის 8 ნოემბრის №... განცხადებასთან დაკავშირებით, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა დაევალა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 12 ნოემბრის №ბს-602-595(2კ-15) განჩინებით, სს „...ას“ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩ-

ნეულ იქნა დაუშვებლად.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 2 თებერვლის №4 საგადახდო დავალების შესაბამისად, სს „...ამ“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ანგარიშზე ჩარიცხა მინის გადასახადი – 25000 ლარი. 2007 წლის 23 თებერვლის №5 საგადახდო დავალების შესაბამისად, სს „...ამ“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ანგარიშზე ჩარიცხა მინის გადასახადი – 33080 ლარი.

სასამართლოს მიერ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ სს „...ას“ დირექტორის – თ. გ-ის 2008 წლის 27 ივნისის განცხადების შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების მონუმბის გაცემა სს „...ას“ სარგებლობაში არსებულ, ქ. ფოთში, ...ში (...) მდებარე 110 000 კვ.მ მინის ნაკვეთზე. თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მალიარებელი კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილების თანახმად, სს „...ას“ დამფუძნებლის – თ. გ-ის 2008 წლის 27 ივნისის №638 განცხადება განუხილველი დარჩა.

1991 წლის 22 თებერვლის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს №108 დადგენილებით, რეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფო ... „...ას“ წესდება. ქ. ფოთის გამგეობის 1992 წლის 3 ივლისის №37/352 გადაწყვეტილებით, საქართველოს რესპუბლიკის რესურსების სამინისტროს სახელმწიფო ... „...ას“ ...ში შუალედური სასანყობო ბაზრის მშენებლობისთვის 11 ჰა მინის ნაკვეთი გამოეყო.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №2-08/1995 წერილით, სს „...ას“ წარმომადგენელს ეცნობა, რომ 2008 წლის 27 ივნისის თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა სს „...ას“ ხელმძღვანელმა – თ. გ-მა, რომელმაც მის სარგებლობაში არსებულ, ქალაქ ფოთში, ...ში (...) მდებარე მინის ნაკვეთზე საკუთრების მონუმბის გაცემა მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების მიხედვით, სს „...ას“ წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2016 წლის 28 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 2 მარტის №... გადაწყვეტილების თანახმად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, ასევე ამ მუხლის პირველ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადანყვეტილებით განსაზღვრული ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას. აღნიშნულის საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 5 აპრილის №... გადანყვეტილების შესაბამისად, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიღებულ იქნა გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №... წერილით, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას მოეთხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ეცნობებინა: სს „...ას“ მიერ გადახდილ იქნა თუ არა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაწესებული საფასური; 2011 წლის 8 ნოემბრის მდგომარეობით რამდენს შეადგენდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადანყვეტილებით განსაზღვრული ქონების გადასახადი 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე; 2011 წლის 8 ნოემბრის მდგომარეობით, რამდენს შეადგენს სს „...ას“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათ-

ვის დაწესებული საფასური; საბანკო რეკვიზიტები, რომელზეც სს „...ამ“ უნდა ჩარიცხოს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის დაწესებული საფასური.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 20 მაისის №1-03/956 წერილის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა სს „...ას“ მიერ გადახდილი თანხების დამადასტურებელი ამონაწერი ხაზინიდან და „თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ტერიტორიაზე ქონების გადასახადის შემოღების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2011 წლის 31 მარტის №6/38 დადგენილება, რომლითაც განისაზღვრებოდა 2011 წლის 8 ნოემბრის მდგომარეობით 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ქონების გადასახადი. ასევე, ეცნობა რომ სს „...ას“ მიერ გადახდილი საფასურის ჩათვლა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილ საფასურში, აღნიშნული არ წარმოადგენდა მუნიციპალიტეტის კომპეტენციას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №... წერილით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სს „...ას“ მიერ 2007 წლის თებერვლის თვეში გადახდილი 58 080 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები წარედგინა და მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია იმის თაობაზე, თუ რა ტიპის გადასახადს განეკუთვნებოდა სს „...ას“ მიერ საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის გადახდილი ერთჯერადი საზღაური, იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, როგორ ხდებოდა აღნიშნული თანხის განაწილება ბიუჯეტთან მიმართებით და შესაძლებელი იყო თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილ საფასურში დაინტერესებული პირის მიერ გადახდილი საფასურის ჩათვლა.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახურის 2016 წლის 22 ივლისის №18/66506 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სს „...ას“ მიერ 2007 წლის 26 თებერვალს გადახდილია 33 080 ლარი, ხოლო ამავე წლის 5 თებერვალს კი 25 000 ლარი ბიუჯეტის შემოსულობების – 300423184 სახაზინო კოდზე. ასევე ეცნობა, რომ აღნიშნული შემოსულობის სახეში ჩარიცხული თანხები 2007 წელს სახელმწიფო და ადგილობრივ ბიუ-

ჯეტებს შორის ნაწილდებოდა 50%-/50%-ზე პროპორციით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 აპრილის №... წერილით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიმართ მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია იმის თაობაზე, ჰქონდა თუ არა სს „...ას“ მოთხოვნილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსათვის მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნების მოთხოვნით.

ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 31 მაისის №... წერილით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიმართ განმეორებით მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია იმის თაობაზე, ჰქონდა თუ არა სს „...ას“ მოთხოვნილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსათვის მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნება.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს 2016 წლის 31 მაისის №18/46864 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ წარმოდგენილი მონაცემების შესაბამისად, სახაზინო სამსახურის მიერ სს „...ასთვის“ მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნების ოპერაცია არ იძებნება.

ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 16 ივნისის №1-03/1918 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ, განსახილველ საკითხზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტმა საკუთარი პოზიცია გამოხატა 2016 წლის 20 მაისის №1-03/956 წერილით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 ივნისის №... წერილით ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ მოთხოვნილ იქნა დოკუმენტაცია იმის თაობაზე, მიმართული ჰქონდა თუ არა სს „...ას“ ფოთის მუნიციპალიტეტისათვის მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნების თაობაზე. ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 7 ივლისის №1-03/2063 წერილით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სს „...ას“ ფოთის მუნიციპალიტეტისათვის მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნების თაობაზე არ მიუმართავს.

სასამართლომ განმეორებით მიუთითა, რომ სს „...ას“ დირექტორის – თ. გ-ის 2008 წლის 27 ივნისის განცხადების შესაბამისად, მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა სს „...ას“ სარგებლობაში არსებულ, ქ. ფოთში, ...ში (...) მდებარე 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მაღიარებელი კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილების თანახმად, სს „...ას“ დამფუძნებლის – თ. გ-ის 2008 წლის

27 ივნისის №638 განცხადება განუხილველი დარჩა, რამდენადაც დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტის ქსე-როასლები არ იყო ნოტარიულად დამოწმებული და არ იყო წარდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული გადაწყვეტილება მხარეს ჩაჰბარდა 2014 წლის 18 დეკემბერს და ის მიწვეული არ ყოფილა თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მაღიარებელი კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის სხდომაზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე, 34-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, 96-ე მუხლსა და მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე და მიიჩნია, რომ თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მაღიარებელი კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების მინიჭებისას ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე იხდის ერთჯერად საზღაურს 1998 წლის 1 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დაწესებული ერთჯერადი საზღაური გადაიხდება 1998 წლის 31 დეკემბრამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ერთჯერადი საზღაური ორმაგდება. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი არ გადაიხდის ამ კანონით დადგენილ ერთჯერად საზღაურს, იგი ვალდებულია 1999 წლის 31 დეკემბრამდე მიწის ნაკვეთი გაიფორმოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი სარგებლობის (იჯარა, აღნაგობა, უზუფრუქტი, ქირავნობა) ფორმით. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით განსაზღვრული ერთჯერადი საზღაურის გადახდისთანავე მას მიენიჭება მიწაზე კერძო საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი-

სა და საკუთრების უფლების მონუმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მინის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მინის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მინის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7³ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

სასამართლომ განმარტა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და

მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძველით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

სასამართლომ აგრეთვე მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, ასევე ამ მუხლის პირველ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადანყვეტილებით განსაზღვრული ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე 75 400 კვ.მ უძრავ ნივთზე სს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის ნაწილში ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის (ფოთის სარეგისტრაცია სამსახური) 2016 წლის 2 მარტის №..., ამავე წლის 5 აპრილის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 სექტემბრის №... გადანყვეტილებები და ამ რაოდენობის მიწის ნაკვეთზე 2007 წლის თებერვალში იმ დროს მოქმედი საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ორმაგი ოდენობის, დღეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ხუთმაგ ოდენობაში ჩათვლის ნაწილში.

ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ სს „...ას“ მიერ ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე 75 400 კვ.მ უძრავ ნივთზე 2007 წლის თებერვალში იმ დროს მოქმედი საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე ქონების გადასახადის წლიური გა-

ნაკვეთის ორმაგი ოდენობით (110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადახდილი იყო 58 080 ლარი, შესაბამისად, 75 400 კვ.მ-ზე გადახდილი იყო – 39 811 ლარი), რაც დავის განხილვის მომენტიდან მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის (2011 წლის 8 ივნისის დროისათვის არსებული განაკვეთი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 1 კვ.მ-ზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგი ოდენობაში უნდა ჩათვლილიყო (სამართლოს განმარტებით, ამ სიტყვის სამართლებრივი მნიშვნელობა ნიშნავდა იმ გარემოების დადასტურებას, რომ ხსენებულ დროს ორმაგი ოდენობა უკვე გადახდილი იყო და მას უნდა გადაეხადა დღეს მოქმედი კანონმდებლობით გადასახდელი ხუთმაგი ოდენობიდან სამმაგი ოდენობა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადგილი ექნებოდა სამართლიანობის პრინციპის დარღვევას) 2007 წლის თებერვალში 75 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადახდილი იმ დროს მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2-მე-4-ე პუნქტების შესაბამისად, ორმაგი 39 811 ლარის ოდენობა და სს „...ას“ გადასახდელი უნდა დარჩენოდა დღეს მოქმედი განაკვეთის ხუთმაგი ოდენობიდან სამმაგი ოდენობა (სხვაობა 110 000 კვ.მ და 75 400 კვ.მ გადახდილ თანხაში მოსარჩელეს შეეძლო დაებრუნებინა ან ჩაეთვალა გადასახდელ თანხაში).

სასამართლომ, აგრეთვე, აღნიშნა, რომ 110 000 კვ.მ-დან 34 600 კვ.მ აუქციონის წესით შეძენილი ჰქონდა შპს „...ას“ (ყოფილი შპს „გ...ი“). აუქციონი ჩატარდა კანონის სრული დაცვით და შპს „...ა“ იყო კეთილსინდისიერი შემძენი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას

მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა შემძენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო. ეს შეზღუდვები არ მოქმედებს ფულის, ფასიანი ქაღალდებისა და აუქციონზე გასხვისებული ნივთების მიმართ.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2012 წლის 20 სექტემბრის და 2012 წლის 4 ოქტომბრის აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით სასარჩელო მოთხოვნა ვერ დაკმაყოფილდებოდა, რადგან არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის კანონით განსაზღვრული საფუძვლები.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „...ამ“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით სს „...ას“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სს „...ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე 75400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე 75 400

კვ.მ მინის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით სს „...ას“ 2008 წლის 27 ივნისის №638 განცხადების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში სს „...ას“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სს „...ას“ მიერ შესრულებული არ იქნა კანონის იმპერატიული მოთხოვნა – ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ იქნა წარდგენილი მინის ნაკვეთის აღიარების შესაბამისი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რაც სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა სს „...ას“ წარმომადგენლის მოსაზრება სხვა ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გადახდილი მინის ნაკვეთის აღიარების შესაბამისი საფასურის მოცემული სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გადახდილად ჩათვლის შესახებ და მიუთითა, რომ მსგავს რეგულაციას საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. ამასთან, აღსანიშნავი იყო ის გარემოება, რომ სს „...ას“ წარმომადგენლის მიერ მითითებული ადმინისტრაციული წარმოება, რა ფარგლებშიც მხარეს გადახდილი ჰქონდა მინის ნაკვეთის აღიარების საფასური – 58 080 ლარი და რომლის ოდენობა დადგენილი იყო ძალადაკარგულად გამოცხადებული კანონის საფუძველზე სულ სხვა გაანგარიშებით, დასრულდა სს „...ას“ საწინააღმდეგოდ თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილებით. სააპელაციო პალატის მითითებით, აღსანიშნავი იყო ისიც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღების დროს კომისიის აღნიშნული გადაწყვეტილება იყო იურიდიული ძალის მქონე, სასამართლო კი უფლებამოსილი იყო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეეფასებინა არა მომავალ დროში, არამედ საკითხის გადაწყვეტის დროისთვის არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობით. ამ პრინცი-

პის გათვალისწინებით კი, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას სახეზე არ იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები.

რაც შეეხებოდა სს „...ას“ მოთხოვნის საფუძვლიანობას აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის შესახებ, სააპელაციო პალატამ მიუთითა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებზე, რომლითაც დგინდებოდა, რომ მოცემულ დავაში თავდაპირველად სს „...ას“ მოთხოვნას ქ. ფოთში (...ის უბანში) მდებარე 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობა წარმოადგენდა, თუმცა ამავე დავაში მხარემ უარი თქვა მოთხოვნის ნაწილზე და საბოლოოდ 75 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობა მოითხოვა. სასამართლო გადაწყვეტილებაც მხარის სასარგებლოდ სწორედ ამ ფარგლებში დაკმაყოფილდა. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დანარჩენ ნაწილში მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია კანონიერ ძალაში იყო, რისი გათვალისწინებითაც, სახელმწიფოს სრული უფლება გააჩნდა იგი გაესხვისებინა აუქციონის თუ კანონით გათვალისწინებული სხვა ფორმით. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სს „...ას“ მოთხოვნა ამ ნაწილში მოკლებული იყო ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს, რაც გამორიცხავდა სარჩელის აღნიშნულ ნაწილში დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, მიუთითა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი განცხადების და თანდართული დოკუმენტაციის წარდგენის შესაძლებლობას ითვალისწინებდა დედნის ან/და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამონმებული ასლის სახით (მუხლი 11.), თუმცა აღნიშნული ნორმა ამგვარ დათქმას იმპერატიულ ხასიათს არ ანიჭებდა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული საფუძველით ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება ან განცხადების განხილვაზე უარის თქმა.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ, მართალია, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის მიზნით წარდგენილ განცხადებასთან ერთად სავალდებულო წესით მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენასაც ითვალისწინებდა, თუმცა საყურადღებო იყო ის გარემოება, რომ თავად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში წარდგენილი დოკუმენტების ჩამონათვალში კომისიას მითითებული აქვს გეგმა-ნახაზი სს „...ას“ სარგებლობაში არსებულ 110 000 კვ.მ მიწის ფართზე. შესაბამისად, გაურკვეველი იყო კომისიის მხრიდან ამგვარი გადაწყვეტილების მიღების მოტივაცია. მეტიც, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლი ითვალისწინებს არასრულყოფილი დოკუმენტების წარდგენის შემთხვევაში ხარვეზის ინსტიტუტს. კერძოდ, ამ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის დაწესებული ვადა არ შეიძლება იყოს 5 დღეზე ნაკლები. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განმცხადებლის მოთხოვნით მხოლოდ ერთხელ, მაგრამ არა უმეტეს 15 დღით, გააგრძელოს დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის ვადა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, კომისიამ, ნაცვლად იმისა, რომ შეესრულებინა ზემოაღნიშნული სამართლებრივი აქტების მოთხოვნები, სს „...ას“ განცხადება არსებული ხარვეზის გამოსასწორებლად დამატებითი ვადის მიცემის გარეშე დატოვა განუხილველი, რაც კანონის უხეშ დარღვევას და ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე 75 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებიდან გამომდინარე, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი იყო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. შესაბამისად, კომისიის მიერ დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების გაგრძელების უფლებამოსილება მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნდა და ამდენად, ამ მიმართებით იგი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენდა (კანონისმიერი უფლებამონაცვლეობა). შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს სს „...ას“ 2008 წლის 27 ივნისის №638 განცხადებაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულება უნდა დავალებოდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...ამ“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – სს „...ას“ აღნიშვნით, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებზე, რომლითაც თავდაპირველად სს „...ას“ მოთხოვნას წარმოადგენდა ქ. ფოთში (...ის უბანში) მდებარე 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, თუმცა იმავე დავაში მხარემ უარი თქვა მოთხოვნის ნაწილზე და საბოლოოდ 75 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობა მოითხოვა. კასატორის განმარტებით, სს „...ამ“ არათუ უარი თქვა 34 600

კვ.მ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დავაზე, არამედ დააზუსტა მოთხოვნა და ალტერნატიულ მისამართზე 34 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამოყოფა მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სწორედ ხსენებული გადაწყვეტილებით არის დადგენილი 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სს „...ას“ მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. კასატორი აღნიშნავს, რომ თუკი სს „...ამ“ სახელმწიფო რეგისტრაციის ნაცვლად ალტერნატიული მიწის ნაკვეთის გამოყოფა მოითხოვა, ეს არ ართმევს მას უფლებას, როგორც მართლზომიერმა მფლობელმა, მოითხოვოს იმ აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა, რომლითაც განიკარგა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. მართლზომიერი მფლობელი მესაკუთრის ტოლფასი უფლებით სარგებლობს და მას გააჩნია ნამდვილი იურიდიული ინტერესი ამ აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის მიმართ.

კასატორი განმარტავს, რომ სასამართლომ მიუთითა იურიდიული ინტერესის არარსებობაზე, თუმცა არ გამოიკვლია არც ერთი ფაქტობრივი გარემოება აუქციონის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით. 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილია 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სს „...ას“ მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. კასატორის მოსაზრებით, ამგვარ ვითარებაში, სახელმწიფოს მიერ აუქციონის გზით გასხვისებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, მას გააჩნია იგივე უფლებები, რაც მესაკუთრეს. შესაბამისად, საზოგადოების მიზანია აღდგეს მის უფლებაში და მოიპოვოს დაკარგული უფლება სადავო 34 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

კასატორის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, შესაფასებელია სწორედ ის გარემოება, სადავო 2008 წლის 29 სექტემბრის აქტი აყენებს თუ არა ზიანს მოსარჩელის უფლებასა და ინტერესს. 2008 წლის 27 ივნისს სს „...ამ“ განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და, უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. იმავე მიწის ნაკვეთის მიმართ 2011 წლის 8 თებერვალს სს „...ამ“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. 2011 წლის 8 თებერვლის განცხადების მიმართ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. კასატორი მიუთითებს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება კა-

ნონიერ ძალაშია.

კასატორის განმარტებით, 2008 წლის 29 სექტემბრის აქტის ბათილად ცნობისას სასამართლოს უნდა შეეფასებინა მხარის იურიდიული ინტერესისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებასთან მიმართებით. კასატორი მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა სს „...ას“ განცხადება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ 2008 წლის 29 სექტემბერს მიღებული გადაწყვეტილება ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის უფლებას. კასატორის მოსაზრებით, ზიანის მიყენების ფაქტი შესაძლებელია სახეზე ყოფილიყო მაშინ, თუკი არ იქნებოდა ძალაში მყოფი გადაწყვეტილება, რომელიც 2008 წლის 27 ივნისის განცხადებაში დასმულ საკითხს შეეხებოდა.

კასატორი, აგრეთვე, აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის ინტერესისათვის ზიანის მიყენების ფაქტის დადგენის პირობებშიც კი, გასათვალისწინებელია ის, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა ნორმა. კერძოდ, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღიარების კომისიაში ასლის სახით წარდგენილი დოკუმენტაცია დამონმებას არ საჭიროებდა, მაშინ, როდესაც შესაბამისი ნორმები საპირისპიროს აუცილებლობაზე მიუთითებდა (კომისიაში დოკუმენტაცია წარდგენილი უნდა ყოფილიყო დედნის ან/და დამონმებული ასლის სახით).

კასატორები – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და სამეგრელოს რეგიონული ოფისი არ ეთანხმებიან სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას და მიიჩნევენ, რომ სასამართლომ განსახილველ საკითხს არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა. კერძოდ, სადავო გადაწყვეტილებით სააგენტოს, როგორც ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სამართალმემკვიდრეს, დაევალა აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 27 ივნისის №638 განცხადებით დანყებული წარმოების დასრულება, რაც იმას ნიშნავს, რომ სააგენტომ საკითხი უნდა განიხილოს 2008 წლის 27 ივნისს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ხოლო ამ პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო მიწის ნაკ-

ვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი ორგანო. კასატორის მითითებით, აღნიშნული ფუნქციის შეთავსება არ წარმოადგენდა არც მის უფლებამოსილებას და არც ვალდებულებას. მეტიც, არ არსებობდა არანაირი საკანონმდებლო მოწესრიგება, რომელიც სააგენტოს აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტას დაავალდებულებდა.

კასატორები განმარტავენ, რომ, მართალია, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ფუნქცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აქვს მინიჭებული, თუმცა აღსანიშნავია, რომ მოცემული ფუნქციების განხორციელებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოქმედებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედი რედაქციის საფუძველზე. ამდენად, კასატორი დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სასამართლოს მითითებას მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს აღიარების კომისიის სამართალმემკვიდრეს და სწორედ მას გააჩნია უფლებამოსილება, გააგრძელოს და განიხილოს აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 27 ივნისს დაწყებული წარმოება. კასატორები აღნიშნავენ, რომ სამართალმემკვიდრეობა არ უნდა იქნეს ისე გაგებული, რომ სააგენტოს უფლება აქვს შეიჭრას აღიარების კომისიის იმ ფუნქციებსა და კომპეტენციაში, რომელიც მას მინიჭებული ჰქონდა კონკრეტული კანონის მოქმედების ფარგლებში.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ ზემოაღნიშნული საკითხის გადაწყვეტისას, სასამართლოს უნდა ემსჯელა იმაზე, რომ სააგენტო კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებისას ხელმძღვანელობს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში კი, სააგენტო ვერ დაეყრდნობა 2008 წლის 27 ივნისს მოქმედ კანონმდებლობას მიწის ნაკვეთის აღიარებასთან დაკავშირებით, ვინაიდან არ არსებობს ნორმა, რომელიც ამ პერიოდში საჯარო რეესტრს ანიჭებდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას. შესაბამისად, გაურკვეველია, რომელ კანონზე დაყრდნობით უნდა შეისწავლოს სააგენტომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთან, კასატორები დაუსაბუთებლად მიიჩნევენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული პროცესუალური საშუალების გამოყენებას და მიუთითებენ, რომ გან-

სახილველი დავის გადაწყვეტისას სასამართლოსათვის ყველა ფაქტობრივი გარემოება იყო ცხადი და მას არსებითი გადაწყვეტილების მიღებაში ხელს არაფერი უშლიდა. კასატორების მოსაზრებით, სასამართლოს მის ხელთ არსებული დოკუმენტაციისა და ყველა გარემოების ობიექტურად შეფასების შემდეგ შეეძლო მიეღო არსებითად სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება, თუმცა სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ასევე, არასწორად გამოიყენა და არასწორად განმარტა კანონი, რასაც შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ნოემბრისა და 25 დეკემბრის განჩინებებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და სს „...ას“ საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 31 იანვრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და სს „...ას“ საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და სს „...ას“ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1991 წლის 22 თებერვლის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს №108 დადგენილებით, რეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფო ... „...ას“ წესდება. ქ. ფოთის გამგეობის 1992 წლის 3 ივლისის №37/352 გადაწყვეტილებით, საქართველოს რესპუბლიკის რესურსების სამინისტროს სახელმწი-

ფო ... „...ას“ ...ში შუალედური სასაწყობო ბაზრის მშენებლობისთვის 11 ჰა მიწის ნაკვეთი გამოეყო.

2015 წლის 17 მარტის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს №3/ბ-426-14 წ. გადაწყვეტილების შესაბამისად, გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილება ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სადავო 75 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილება ქ. ფოთში მდებარე 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, სადავო 75 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 26 აპრილის №05/9105 მიმართვასთან და სს „...ას“ 2011 წლის 8 ნოემბრის №... განცხადებასთან დაკავშირებით, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა დაევალა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 12 ნოემბრის №ბს-602-595(2კ-15) განჩინებით, სს „...ას“ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

დადგენილია, რომ 2007 წლის 2 თებერვლის №4 საგადახდო დავალების შესაბამისად, სს „...ამ“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ანგარიშზე ჩარიცხა მიწის გადასახადი – 25000 ლარი. 2007 წლის 23 თებერვლის №5 საგადახდო დავალების შესაბამისად, სს „...ამ“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ანგარიშზე ჩარიცხა მიწის გადასახადი – 33080 ლარი.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ სს „...ას“ დირექტორის – თ. გ-ის 2008 წლის 27 ივნისის განცხადების შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების მონუმობის გაცემა სს „...ას“ სარგებლობაში არსებულ, ქ. ფოთში, ...ში (...) მდებარე 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მალიარებელი კომისიის 2008 წლის 29 სექ-

ტემბრის №17/751 გადაწყვეტილების თანახმად, სს „...ას“ დამფუძნებლის – თ. გ-ის 2008 წლის 27 ივნისის №638 განცხადება განუხილველი დარჩა.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №2-08/1995 წერილით, სს „...ას“ წარმომადგენელს ეცნობა, რომ 2008 წლის 27 ივნისს თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა სს „...ას“ ხელმძღვანელმა – თ. გ-მა, რომელმაც მის სარგებლობაში არსებულ, ქალაქ ფოთში, ...ში (...) მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მონაწილეობის გაცემა მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების მიხედვით, სს „...ას“ წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2016 წლის 28 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 2 მარტის №... გადაწყვეტილების თანახმად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, ასევე ამ მუხლის პირველ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას. აღნიშნულის საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო

ციო სამსახურის 2016 წლის 5 აპრილის №... გადაწყვეტილების შე-
საბამისად, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვა-
დაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩე-
რების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი,
მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შენ-
ყვეტის შესახებ.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა
მიჩნეული, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016
წლის 22 აპრილის №... წერილით, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის
მერიას მოეთხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათ-
ვის ეცნობებინა: სს „...ას“ მიერ გადახდილ იქნა თუ არა მართლზო-
მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაწესებული საფასური;
2011 წლის 8 ნოემბრის მდგომარეობით რამდენს შეადგენდა სა-
ქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ადგილობრივი
თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტი-
ლებით განსაზღვრული ქონების გადასახადი 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთ-
ზე; 2011 წლის 8 ნოემბრის მდგომარეობით, რამდენს შეადგენს სს
„...ას“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მართლზომიერ მფლო-
ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრე-
ბის უფლების აღიარებისათვის დაწესებული საფასური; საბანკო
რეკვიზიტები, რომელზეც სს „...ამ“ უნდა ჩარიცხოს მართლზომი-
ერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე სა-
კუთრების უფლების აღიარებისათვის დაწესებული საფასური.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 20 მაისის
№1-03/956 წერილის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ საა-
გენტოს გაეგზავნა სს „...ას“ მიერ გადახდილი თანხების დამადას-
ტურებელი ამონაწერი ხაზინიდან და „თვითმმართველი ქალაქ ფო-
თის ტერიტორიაზე ქონების გადასახადის შემოღების შესახებ“
თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2011 წლის 31 მარ-
ტის №6/38 დადგენილება, რომლითაც განისაზღვრებოდა 2011
წლის 8 ნოემბრის მდგომარეობით 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ქონების
გადასახადი. ასევე, ეცნობა, რომ სს „...ას“ მიერ გადახდილი საფა-
სურის ჩათვლა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პი-
რების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებ-
ზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კა-
ნონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილ საფასურში, აღნიშ-
ნული არ წარმოადგენდა მუნიციპალიტეტის კომპეტენციას.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №...
წერილით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სს „...ას“ მიერ

2007 წლის თებერვლის თვეში გადახდილი 58 080 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები წარედგინა და მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია იმის თაობაზე, თუ რა ტიპის გადასახადს განეკუთვნებოდა სს „...ას“ მიერ საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის გადახდილი ერთჯერადი საზღაური, იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, როგორ ხდებოდა აღნიშნული თანხის განაწილება ბიუჯეტთან მიმართებით და შესაძლებელი იყო თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილ საფასურში დაინტერესებული პირის მიერ გადახდილი საფასურის ჩათვლა.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახურის 2016 წლის 22 ივლისის №18/66506 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სს „...ას“ მიერ 2007 წლის 26 თებერვალს გადახდილია 33 080 ლარი, ხოლო ამავე წლის 5 თებერვალს კი 25 000 ლარი ბიუჯეტის შემოსულობების – 300423184 სახაზინო კოდეზე. ასევე ეცნობა, რომ აღნიშნული შემოსულობის სახეში ჩარიცხული თანხები 2007 წელს სახელმწიფო და ადგილობრივ ბიუჯეტებს შორის ნაწილდებოდა 50%-/50%-ზე პროპორციით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 აპრილის №... წერილით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიმართ მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია იმის თაობაზე, ჰქონდა თუ არა სს „...ას“ მოთხოვნილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსათვის მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნების მოთხოვნით.

ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 31 მაისის №... წერილით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიმართ განმეორებით მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია იმის თაობაზე, ჰქონდა თუ არა სს „...ას“ მოთხოვნილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსათვის მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნება.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს 2016 წლის 31 მაისის №18/46864 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ წარმოდგენილი მონაცემების შესაბამისად, სახაზინო სამსახურის მიერ სს „...ასთვის“ მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნების ოპერაცია არ იქებნება.

ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 16 ივნისის №1-03/1918 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ, განსახილველ საკითხზე, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტმა საკუთარი პოზიცია გამოხატა 2016 წლის 20 მაისის №1-03/956

წერილით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 ივნისის №... წერილით ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ მოთხოვნილ იქნა დოკუმენტაცია იმის თაობაზე, მიმართული ჰქონდა თუ არა სს „...ას“ ფოთის მუნიციპალიტეტისათვის მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნების თაობაზე. ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 7 ივლისის №1-03/2063 წერილით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სს „...ას“ ფოთის მუნიციპალიტეტისათვის მის მიერ გადახდილი 58 080 ლარის დაბრუნების თაობაზე არ მიუმართავს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ასევე უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2015 წლის 17 მარტს მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით 2016 წლის 28 იანვარს სს „...ას“ სასარგებლოდ წარდგენილი პირობითი განცხადებით სს „...ა“ ითხოვდა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი წარდგენილი ჰქონდა აღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც მითითებულ უძრავ ქონებაზე გაუქმდა სახელმწიფოს რეგისტრაცია 75 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრა-

ციო სამსახურის 2016 წლის 2 მარტის №... გადაწყვეტილებით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის დანაწესზე მითითებით, განმცხადებელს მოეთხოვა მიწის ნაკვეთის აღიარების საფასურის გადახდა. კანონით დადგენილ 30 დღეში გადახდის ქვითრის წარმოუდგენლობის მოტივით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 5 აპრილის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, ასევე ამ მუხლის პირველ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას.

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას მასზედ, რომ მოცემულ შემთხვევაში სს „...ას“ მიერ შესრულებული არ იქნა კანონის იმპერატიული მოთხოვნა – ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ იქნა წარდგენილი მიწის ნაკვეთის აღიარების შესაბამისი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რაც სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სს „...ას“ წარმომადგენლის მოსაზრებას სხვა ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გადახდილი მინის ნაკვეთის აღიარების შესაბამისი საფასურის მოცემული სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გადახდილად ჩათვლის შესახებ და სააპელაციო სასამართლოს ანალოგიურად, მიუთითებს, რომ მსგავს რეგულაციას საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს. ამასთან, აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ სს „...ას“ წარმომადგენლის მიერ მითითებული ადმინისტრაციული წარმოება, რა ფარგლებშიც მხარეს გადახდილი ჰქონდა მინის ნაკვეთის აღიარების საფასური – 58 080 ლარი და რომლის ოდენობა დადგენილი იყო ძალადაკარგულად გამოცხადებული კანონის საფუძველზე სულ სხვა გაანგარიშებით, დასრულდა სს „...ას“ საინააღმდეგოდ თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილებით. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღების დროს კომისიის აღნიშნული გადაწყვეტილება იყო იურიდიული ძალის მქონე, სასამართლო კი უფლებამოსილია გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეაფასოს არა მომავალ დროში, არამედ საკითხის გადაწყვეტის დროისთვის არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობით. ამ პრინციპის გათვალისწინებით კი, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას სახეზე არ იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები.

რაც შეეხება სს „...ას“ მოთხოვნის საფუძველიანობას აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის შესახებ, საკასაციო პალატა მიუთითებს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებზე, რომლითაც დგინდება, რომ მოცემულ დავაში თავდაპირველად სს „...ას“ მოთხოვნას ქ. ფოთში (...ის უბანში) მდებარე 110 000 კვ.მ მინის ნაკვეთის ნაწილში სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობა წარმოადგენდა, თუმცა ამავე დავაში მხარემ უარი თქვა მოთხოვნის ნაწილზე და საბოლოოდ 75 000 კვ.მ მინის ნაკვეთზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობა მოითხოვა. სასამართლო გადაწყვეტილებაც მხარის სასარგებლოდ სწორედ ამ ფარგლებში დაკმაყოფილდა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს

შეფასებას, რომ დანარჩენ ნაწილში მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია კანონიერ ძალაშია, რისი გათვალისწინებითაც, სახელმწიფოს სრული უფლება გააჩნდა იგი გაესხვისებინა აუქციონის თუ კანონით გათვალისწინებული სხვა ფორმით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ სს „...ას“ მოთხოვნა ამ ნაწილში მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს, რაც გამორიცხავს სარჩელის აღნიშნულ ნაწილში დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 სექტემბრის №17/751 გადაწყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებდა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებას და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას. მოცემული პერიოდისთვის როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოს წარმომადგენდა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით (მუხლი 4.1.).

მოცემულ შემთხვევაში, სს „...ამ“ 2008 წლის 27 ივნისს განცხადებით მიმართა თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მაღიარებელ კომისიას ქალაქ ფოთში, ...ის უბანში (...) მდებარე 110 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, ამასთან წარადგინა ამ უფლების დამადასტურებელი სხვადასხვა დოკუმენტები. კომისი-

ის მიერ მიღებული სადავო გადაწყვეტილებით სს „...ას“ განცხადება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაწილის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-18 მუხლზე მითითებით, დარჩა განუხილველი, კერძოდ, კომისიამ განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველად განცხადებაზე დართული დოკუმენტების ასლების ნოტარიული წესით დაუმონებლობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარუდგენლობა მიიჩნია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი განცხადების და თანდართული დოკუმენტაციის წარდგენის შესაძლებლობას ითვალისწინებდა დედნის ან/და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამონებული ასლის სახით (მუხლი 11.), თუმცა აღნიშნული ნორმა ამგვარ დათქმას იმპერატიულ ხასიათს არ ანიჭებდა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული საფუძველით ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება ან განცხადების განხილვაზე უარის თქმა.

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ, მართალია, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის მიზნით წარდგენილ განცხადებასთან ერთად სავალდებულო წესით მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენასაც ითვალისწინებდა, თუმცა საყურადღებოა ის გარემოება, რომ თავად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში წარდგენილი დოკუმენტების ჩამონათვალში კომისიას მითითებული აქვს გეგმა-ნახაზი სს „...ას“ სარგებლობაში არსებულ 110 000 კვ.მ მიწის ფართზე. შესაბამისად გაურკვეველია კომისიის მხრიდან ამგვარი გადაწყვეტილების მიღების მოტივაცია. მეტიც, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლი ითვალისწინებს არასრულყოფილი დოკუმენტების წარდგენის შემთხვევაში ხარვეზის ინსტიტუტს. კერძოდ, ამ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძ-

ველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადანაცვებისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის დანესებული ვადა არ შეიძლება იყოს 5 დღეზე ნაკლები. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განმცხადებლის მოთხოვნით მხოლოდ ერთხელ, მაგრამ არა უმეტეს 15 დღით, გააგრძელოს დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის ვადა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადანაცვებიდან განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, კომისიამ, ნაცვლად იმისა, რომ შეესრულებინა ზემოაღნიშნული სამართლებრივი აქტების მოთხოვნები, სს „...ს“ განცხადება არსებული ხარვეზის გამოსასწორებლად დამატებითი ვადის მიცემის გარეშე დატოვა განუხილველი, რაც კანონის უხეშ დარღვევას და ქ. ფოთში, ...ის უბანში მდებარე 75400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობა, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადანაცვებებს იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რა გარემოებაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა იმის გათვალისწინებით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებიდან გამომდინარე, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი — საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ საფუძვლით კომისიის მიერ დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების გაგრძელების უფლებამოსილება მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნია და ამდენად, ამ მიმართებით იგი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სამართალმემკვიდრეა (კანონისმიერი უფლებამონაცვლეობა). შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს უნდა დაევალოს სს „...ას“ 2008 წლის 27 ივნისის №638 განცხადებაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და სს „...ას“ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და სს „...ას“ საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების
საფუძველი**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-1343(კ-18)

23 იანვარი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ად-
მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 9 მარტს ზ. რ.-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფი-
ზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელო-
ბაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფ-
ლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, იგი 2005 წლიდან ოჯახთან ერთად
ცხოვრობს ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №...-ში. მის მფლობელობაში
იმყოფება ... კვ.მ მინის ნაკვეთი, სადაც აშენებული აქვს საცხოვ-
რებელი სახლი.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2016 წლის 21 ოქტომბერს წა-
რადგინა განცხადება მის მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთ-
ზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებას-
თან ერთად კომისიას წარედგინა კანონით გათვალისწინებული
ყველა დოკუმენტი. წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით,
გაიმართა ადმინისტრაციული წარმოება, თუმცა, მიუხედავად იმი-
სა, რომ ყველა წარდგენილი დოკუმენტი აკმაყოფილებდა კანონის
მოთხოვნებს, კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფ-
ლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. უარის საფუძველად მო-
პასუხემ გადაწყვეტილებაში (განკარგულება №3) მიუთითა, რომ
2017 წლის 12 იანვრის №566 ოქმის შესაბამისად, არ დასტურდე-
ბოდა ზ. რ.-ის მიერ სადავო მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავე-
ბისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდი-

ული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ამდენად, მოსარჩელემ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომის ოქმში ასახული, მე-6 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე ამავე კომისიის მიერ გამოცემული №3 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. რ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ზ. რ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომის ოქმში ასახული, მე-6 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება და აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე ამავე კომისიის მიერ გამოცემული №3 განკარგულება; და-ნარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 21 ოქტომბერს ზ. რ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მის მფლობელობაში არსებულ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. მარეგისტრირებელ ორგანოს განცხადებასთან ერთად წარუდგინა განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სუბსიდირების პროექტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თანხმობები განცხადების საკუთრების აღიარების კომისიისათვის ან/და მედიატორისათვის გადაცემის შესახებ, პირადი განცხადება, შუამდგომლობა, №... გადაწყვეტილება, სანოტარო წესით დამონმებული მონმეთა განცხადება, ორთოფოტო, ინფორმაცია უძრავ ნივთებზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ და ფოტომასალა. აღნიშნული განცხადება საჯარო რეესტრმა განსახილველად გადაუგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფ-

ლების აღიარების კომისიას.

სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ საკუთრების აღიარების კომისიამ ზ. რ-ის განცხადება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად გადაუგზავნა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, რაზედაც კომისიას ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონაში (სზ-3).

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, ზ. რ-ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა უშუალოდ ზ. რ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (მე-6 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება). აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გამოსცა №3 განკარგულება, რომლითაც ზ. რ-ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 998 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 2017 წლის 16 თებერვალს დამონმებული ხელშეკრულებით უპირობო აუქციონის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა ვ. ბ-ს.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 5¹ მუხლის მე-7 პუნქტზე, რომლის მიხედვით, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ

კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო აქტი გამოცემული იყო კანონმდებლობის დანაწესების უგულბელებლობით, საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევებისა და შეფასების გარეშე და ამგვარად, ზღუდავდა მოსარჩელის უფლებას საკუთრების აღიარებაზე. რაც შეეხებოდა მოსარჩელის მოთხოვნას, მოპასუხისათვის ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, არ იქნა დაკმაყოფილებული, რადგან ამ მიწის ძირითადი ნაწილი პრივატიზებული იყო, პრივატიზაცია კი მოცემულ ეტაპზე გაბათილებული არ ყოფილა, რის გამოც მოპასუხე კომისია ვერ იქნებოდა უფლებამოსილი, ემსჯელა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში დარჩენილ ნაწილზე ინტერესის შენარჩუნების შემთხვევაში მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო, კომისიისათვის წარედგინა მოთხოვნა შესაბამის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ან/და სასამართლო წესით მოეთხოვა წინამდებარე გადანყვეტილებით გაბათილებული, უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 ოქტომბრის გადანყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისი-

ამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის გადანყვეტილებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 ოქტომბრის გადანყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება; ზ. რ-ის სასარჩელო მოთხოვნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომის ოქმში ასახული, მე-6 საკითხზე მიღებული გადანყვეტილებისა და აღნიშნულ გადანყვეტილებაზე ამავე კომისიის მიერ გამოცემული №3 განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

უპირველესად, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გადანყვეტილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გასაჩივრებული იყო კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომის ოქმში ასახული, მე-6 საკითხზე მიღებული გადანყვეტილებისა და აღნიშნულ გადანყვეტილებაზე ამავე კომისიის მიერ გამოცემული №3 განკარგულების ბათილად ცნობის ნაწილში, ხოლო მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების – ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. რ-ის საკუთრების უფლების აღიარების უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა და ამ ნაწილში გადანყვეტილება შესული იყო კანონიერ ძალაში. ამდენად, სააპელაციო პალატა მხოლოდ გადანყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილზე იმსჯელებდა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურ-

ნეო 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.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომლის მე-11 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მონმის ჩვენება; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეიტინგო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულ-

ლია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, განმცხადებელს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული ნების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მინის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სააპელაციო პალატა არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ მოპასუხემ სადავო აქტით მოსარჩელის მოთხოვნა მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევისა და არსებული მტკიცებულებების შეფასების გარეშე, უსაფუძვლოდ უარყო, რითაც მისი საკუთრების უფლება შეზღუდა. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს ზ. რ.-ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ არ მოეპოვებოდა სადავო მისამართზე ელ. ენერჯისა და ბუნებრივი აირის ზ. რ.-ის მიერ მოხმარებისა და გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები. რაც შეეხება ორთოფოტოს, რომელსაც მოქმედი კანონმდებლობა მინის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად განიხილავს, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, იგი ვერ იქნებოდა მიჩნეული რელევანტურ მტკიცებულებად, ვინაიდან ზ. რ.-ემ აღიარების კომისიაში წარმოების მიმდინარეობის დროს თავად განმარტა, რომ შენობა განთავსებული იყო მინის ნაკვეთზე და 2014 წელს მოხდა მის მიერ შენობის გადახურვა. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ აღნიშნული გარემოება სრულიად მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევდა მეზობელთა ნოტარიულად დამონმებულ ხელწერილებს (რომლითაც ისინი ადასტურებდნენ ასალიარებელი მინის ნაკვეთის ზ. რ.-ის და მისი ოჯახის მიერ ფლობის ფაქტს), რადგანაც აღნიშნულ დოკუმენტს მნიშვნელობა ექნებოდა მაშინ, თუ მინის ნაკვეთი შესაძლებელი იქნებოდა დაქვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში კი, სააპელა-

ციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მასზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელი იყო, რის გამოც მეზობელთა ხელნერილები ამ გარემოების მიმართ არარელევანტურ მტკიცებულებებს წარმოადგენდა. ამრიგად, პალატამ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნებოდა მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და შეფასებას. ამდენად, მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა-განმარტება, მონმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამდენად, დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ. რ-ის მიერ ვერც პირველი და ვერც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში ვერ იქნა წარდგენილი მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე ფლობა-სარგებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. რ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიკვლია ზ. რ-ის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაფიქსირებული ინფორმაცია, რომლის საწინააღმდეგოდაც კასატორი განმარტავს, რომ 2014 წლამდე მას არ ჰქონდა შესაძლებლობა, შეეცვალა სახურავი და მხოლოდ 2014 წელს გადახურა სახლი. მანამდე კი ზ. რ-ეს ნახევრად გადახურულ სახლში, რთულ პირობებში უწევდა ცხოვრება. კასატორი მიუთითებს, რომ აღნიშნული გარემოება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არასწორად იქნა მიწოდებული სასამართლოსათვის, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე დაასკვნა, რომ ზ. რ-ემ 2014 წელს გადახურა სახლი, მანამდე კი იგი სახურავის გარეშე იყო, თუმცა ამის საწინააღმდეგოდ ორთოფოტოზე ნათლად ჩანს, რომ ზ. რ-ე ფლობდა შენობას, რომელიც იყო ნახევრად

გადახურული – სარემონტო მდგომარეობაში. კასატორი მიუთითებს, რომ გადახურვამდე საცხოვრებელი სახლის სახურავი იყო ალაგ-ალაგ აყრილი, რაც ხელს არ უშლიდა მოსარჩელეს საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის ფლობასა და მისით სარგებლობაში.

კასატორი მიუთითებს, რომ მის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად არ არის მნიშვნელოვანი, ცხოვრობს თუ არა მფლობელი საცხოვრებელ სახლში. ამასთან, კასატორი განმარტავს, რომ ადამიანები ზ. რ-ესთან შედარებით გაცილებით ცუდ პირობებში ცხოვრობენ. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა საწინააღმდეგოს, კერძოდ, იმ გარემოებას, რომ ზ. რ-ე არ ცხოვრობდა და არ ფლობდა ქონებას.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებაზე, რომ ზ. რ-ეს არ აქვს კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები, თუმცა აღნიშნულის საპირისპიროდ, კასატორი განმარტავს, რომ ზ. რ-ეს საერთოდ არ აქვს სახლში შეყვანილი ბუნებრივი აირი, რის შესახებაც ადმინისტრაციული ორგანო არ ყოფილა ინფორმირებული. რაც შეეხება ელექტროენერგიას, იგი მოსარჩელეს გადმოყვანილი აქვს მეზობელი სახლიდან, რისი შემონმების შესაძლებლობა არსებობდა და არსებობს ამჟამადაც.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებათა საწინააღმდეგოდ, კასატორი მიუთითებს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დღემდე არ აქვს ინფორმაცია იმის შესახებ, აქვს თუ არა ზ. რ-ეს სახლში შეყვანილი კომუნიკაციები და რა ვითარებაში ცხოვრობს იგი. მიზეზი, რის გამოც ვერ იქნა წარდგენილი კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები არის ერთადერთი, რომ ზ. რ-ეს არ აქვს კომუნიკაციები. თუმცა კასატორი განმარტავს, რომ კანონი არ ადგენს აღნიშნული დოკუმენტის წარდგენის სავალდებულობას, რამდენადაც მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტებს განეკუთვნება ცნობადახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ამდენად, ჩამოთვლილთაგან მხოლოდ კომუნიკაციების შეყვანისა და გადახდის დოკუმენტების არარსებობით არ შეიძლება დადგინდეს, რომ ზ. რ-ე არ ფლობს სადავო ქონებას.

კასატორი განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხი სრულყოფილად არ შეისწავლა, არ გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები, არ განახორციელა ადგილზე დათვალიერება, არ

გამოიკვლია, რა ვითარებაში ცხოვრობს ზ. რ-ე. მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სანიანალმდეგოდ კი, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ უზრუნველყო შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენა, რომელიც დაადასტურებდა მის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერებას.

ამასთან, კასატორი მიუთითებს ზ. რ-ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის აუქციონზე გასხვისების ფაქტზე, კერძოდ, კასატორის აღნიშვნით, მიწის ნაკვეთი აუქციონზე გატანილ იქნა მას შემდეგ, რაც ზ. რ-ეს უკვე მიმართული ჰქონდა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ კომისიის სხდომა ჩატარდა ფორმალურად, ვინაიდან უკვე გადაწყვეტილი იყო უძრავი ქონების ბედი.

კასატორი, აგრეთვე, მიუთითებს, რომ მას არ გააჩნია არავითარი ინტერესი ზიანის ანაზღაურების მიმართ. მას სურს საკუთრების უფლების მოპოვება იმ სახლზე, რომელშიც ცხოვრობს და რომელსაც წლების განმავლობაში დიდი ძალისხმევით არემონტებდა. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთიდან – ... კვ.მ-დან გარკვეული ნაწილის აუქციონის წესით გასხვისების შემდგომ, მას მიმართული ჰქონდა დარჩენილ 196 კვ.მ ფართობის მქონე იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი. კასატორი აღნიშნავს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარჩენილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევაში, მას აღარ ექნებოდა სხვა ინტერესი, თუმცა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ისევ იმავე მიზეზით, რომ არ დგინდებოდა მიწის ფლობის ფაქტი, უარი განაცხადა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რაც გამყარდა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული, უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ. რ-ის მერიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 7 თებერვლის განჩინებით ზ. რ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასა-

ციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. რ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. რ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომის ოქმში ასახული, მე-6 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება და აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე ამავე კომისიის მიერ გამოცემული №3 განკარგულება და მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილთან მიმართებით, რომელზედაც მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი; დანარჩენ ნაწილში ზ. რ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: დადგენილია, რომ 2016 წლის 21 ოქტომბერს ზ. რ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მის მფლობელობაში არსებულ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. მარეგისტრირებელ ორგანოს განცხადებასთან ერთად წარუდგინა განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სუბსიდირების პროექტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თანხმობები განცხადების საკუთრების აღიარების კომისიისათვის ან/და მედიატორისათვის გადაცემის შესახებ, პირადი განცხადება, შუამდგომლობა, №... გადაწყვეტილება, სანოტარო წესით დამონმებული მოწმეთა განცხადება, ორთოფოტო, ინფორმაცია უძრავ ნივთებზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ და ფოტომასალა. აღნიშნული განცხადება საჯარო რეესტრმა განსახილველად გადაუგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიას.

საკუთრების აღიარების კომისიამ ზ. რ-ის განცხადება ქალაქ-გეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად გადაუგზავნა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, რაზედაც კომისიას ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონაში (სზ-3).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, ზ. რ-ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა უშუალოდ ზ. რ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (მე-6 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება). აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გამოსცა №3 განკარგულება, რომლითაც ზ. რ-ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 998 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 2017 წლის 16 თებერვალს დამონმებული ხელშეკრულებით უპირობო აუქციონის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა ვ. ბ-ს.

საკასაციო პალატა უპირველესად აღნიშნავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. რ-ის სარჩელი ნაწილობრივ იქნა დაკმაყოფილებული, გასაჩივრებულ იქნა მხოლოდ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომის ოქმში ასახული, მე-6 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილებისა

და აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე ამავე კომისიის მიერ გამოცემული №3 განკარგულების ბათილად ცნობის ნაწილში, ხოლო მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების – ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. რ-ის საკუთრების უფლების აღიარების უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე კოდექსის 384-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ. ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად კი, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში შეზღუდულია იმ ვითარებით, რაც განსახილველ საქმეზე, ზ. რ-ის მიერ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუსაჩივრებლობამ გამოიწვია. კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხისათვის სადავო მიწაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების დავალების ნაწილში მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე და აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია, ამ ნაწილში გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა, რის გამოც საკასაციო პალატა მოკლებულია ფაქტობრივ და პროცესუალურ-სამართლებრივ შესაძლებლობას, შეამონმოს სასარჩელო მოთხოვნის ხსენებული ნაწილის საფუძვლიანობა. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში მხოლოდ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებაზე იმსჯელებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, კომისია მის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებულ საკითხზე გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს - განკარგულებას, ხოლო მე-7 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენ-

ტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომლის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მონმის ჩვენება; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შე-

ნობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეიტინგო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, განმცხადებელს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

ზემოაღნიშნული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას ელექტროენერგიისა და ბუნებრივი აირის მოხმარებისა და გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარუდგენლობასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ ამგვარი დოკუმენტები შესაძლოა წარმოადგენდეს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ ერთ-ერთ და არა ერთადერთ მტკიცებულებას. ამასთან, მითითებულ დოკუმენტთა არარსებობა უპი-

რობოდ არ გამოორიცხავს მინის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობით სარგებლობის შესაძლებლობას. საკასაციო სასამართლო საცხებით დასაშვებად მიიჩნევს კასატორის მიერ საკასაციო საჩივარში აღწერილი ფაქტობრივი მდგომარეობის რეალურად არსებობას, კერძოდ, საყურადღებოა მოსარჩელის მითითება იმ მიზეზებზე, რომლებმაც ელექტროენერჯისა და ბუნებრივი აირის მოხმარებისა და გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებების სასამართლოში წარდგენის შეუძლებლობა წარმოშვა. კასატორი აღნიშნავს, რომ მას უფლებას აღიარებელ მინის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელ სახლში არ გააჩნია კომუნიკაციები, კონკრეტულად, არ აქვს შეყვანილი ბუნებრივი აირი, ელექტროენერჯია კი მეზობლისგან აქვს გადმოყვანილი. ამგვარი რეალობის არსებობა კი, ბუნებრივია, შეუძლებელს გახდიდა მოსარჩელის მიერ ზემოხსენებულ დოკუმენტთა მოპოვებას და შემდგომში მის სასამართლოში წარდგენას. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გააჩნია ფაქტობრივ გარემოებათა გამოკვლევის მთელი რიგი საშუალებები, მათ შორის, უფლებას აღიარებელი მინის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შესაძლებლობა, რომელიც, განსახილველ შემთხვევაში, ზ. რ-ის საცხოვრებელი გარემოს რეალური გამორკვევის მიზნით არ ყოფილა გამოყენებული. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად, დეტალურად, ზედმიწევნით არ ჰქონდა შესწავლილი ზ. რ-ის რეალური საცხოვრებელი პირობები, სააპელაციო სასამართლოს ხელთ არ გააჩნდა ის ფაქტობრივი ნაწამდვრები, რომლებიც შესაძლებელს გახდიდა სხვა მტკიცებულებათა არსებობის პირობებში, მარტოდენ ელექტროენერჯისა და ბუნებრივი აირის მოხმარების დამადასტურებელი მტკიცებულებების არარსებობის გამო სადავო მიწაზე არსებული შენობა-ნაგებობის ფლობის ფაქტის გამორიცხვას.

საკასაციო სასამართლო, აგრეთვე, არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს სადავო მინის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის გადახურვის ფაქტთან დაკავშირებით და მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ზ. რ-ის მიერ მიცემული ახსნა-განმარტების რეალური შინაარსი, არ შეუფასებია იგი საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაზიარებული, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოსარჩელისაგან მიღებული და შემდგომში სასამართლოსათვის მიწოდებული ინფორმაციის სანინალმდეგოდ, კასატორი განმარტავს, რომ 2014 წელს მან განახორციელა გარკვეულ ადგილებში დაზიანებული სახურა-

ვის შექვეთება. კასატორი, ასევე, მიუთითებს წარმოდგენილ ორ-თოფოტოზე, საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ სადავო მიწაზე მდებარეობდა შენობა, რომელიც იყო ნახევრად გადახურული – სარემონტო მდგომარეობაში, რაც მას არ უშლიდა ხელს შენობა-ნაგებობის ფლობასა და მისით სარგებლობაში. კასატორის მიერ აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებათა საპირისპიროდ, განსხვავებულ ინფორმაციას ეყრდნობა ადმინისტრაციული ორგანო და შემდგომში სააპელაციო სასამართლო, კერძოდ, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ზ. რ-ემ კომისიაში წარმოების მიმდინარეობის დროს თავად განმარტა, რომ შენობა განთავსებული იყო მიწის ნაკვეთზე და 2014 წელს მოხდა მის მიერ შენობის გადახურვა. ხსენებული დასკვნის საწინააღმდეგოდ, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორის მიერ სადავოდ ქცეული ზემოაღნიშნული გარემოება სააპელაციო სასამართლოს არ აძლევდა შესაძლებლობას, უპირობოდ დადასტურებულად მიეჩნია 2014 წლამდე სადავო მიწაზე არსებული შენობა-ნაგებობის გადახურვის გარეშე არსებობის ფაქტი, რამდენადაც ამგვარი დასკვნა წინააღმდეგობაში მოდიოდა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებთან, კონკრეტულად, მონმეთა ჩვენებებთან და ორთოფოტოსთან, როგორც ობიექტური რეალობის ამსახველ მტკიცებულებასთან, სადაც ნათლად ჩანდა, რომ სადავო მიწაზე არსებული შენობა-ნაგებობა ნახევრად გადახურულ მდგომარეობაში იყო.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისე-

თი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად არ გამოუკვლევია ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც შესაძლებელს გახდიდა შეფასებას იმისა, ექცეოდა თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებული მიწის დეფინიციაში და შესაბამისად, ექვემდებარებოდა თუ არა იგი მასზე საკუთრების უფლების კანონით დადგენილი წესით აღიარებას. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა სრულყოფილად, სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში გამოკვლეული და შესწავლილი, კონკრეტულად რა მდგომარეობით არსებობდა შენობა-ნაგებობის სახურავი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების პერიოდისათვის.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთიდან გარკვეული ნაწილი აუქციონის წესით სხვა ფიზიკურ პირზე იქნა გასხვისებული და მას დღესდღეობით ჰყავს კერძო მესაკუთრე, საკასაციო სასამართლო უპირველესად აღნიშნავს, რომ უფლება-ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, ამჟამინდელი მდგომარეობითაც სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კასატორის უმთავრეს ინტერესს წარმოადგენს საკუთრების უფლების მოპოვება განსახილველი დავის ფარგლებში სადავოდ გამხდარი ... კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან იმ ნაწილზე, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი, რასაც იგი წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრითაც ცალსახად ადასტურებს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკითხის ხელახალი შესწავლისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უნდა გამოიკვლიოს ზ. რ-ის რეალური საცხოვრებელი პირობები, შეაფასოს, შეესაბამება თუ არა რეალობას მოსარჩელის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი ინფორმაცია მისი საცხოვრებელი გარემოს შესახებ. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ზემოაღნიშნული გარემოებების დადგენის მიზნით უნდა გამოიყენოს განსახილველი დავის მიზნებისათვის ყველა ის დასაშვები და გამოსადეგი საშუალება, რომელიც მას საქართველოს კანონმდებლობით აქვს მინიჭებული, მათ შორის, უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების მექანიზმი, რომელიც შესაძლებელს გახდის ობიექტურად იქნეს გამორკვეული სადავო მი-

ნის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის სარგებლობასთან დაკავშირებით განსახილველი დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი მდგომარეობა.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ. რ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. რ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომის ოქმში ასახული, მე-6 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება და აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე ამავე კომისიის მიერ გამოცემული №3 განკარგულება და მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილთან მიმართებით, რომელზედაც მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი; დანარჩენ ნაწილში ზ. რ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზ. რ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საქალაქო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 400 (100+300) (ოთხასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნა-

წილით, მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზ. რ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ზ. რ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 იანვრის №566 სხდომის ოქმში ასახული, მე-6 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება და აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე ამავე კომისიის მიერ გამოცემული №3 განკარგულება და მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილთან მიმართებით, რომელზედაც მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი;
5. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზ. რ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საქალაქო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 400 (100+300) (ოთხასი) ლარის ანაზღაურება;
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების
საფუძველი**

**ბანჩინაბა
საქართველოს სახელით**

№ბს-1338(კ-18)

23 მარტი, 2020 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**
**შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
ქ. ცინცაძე**

დავის საგანი: თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე სა-
კუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

ა. ყ-მა 20.11.17წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასა-
მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბი-
ლისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მი-
მართ, მოპასუხის 17.10.2017წ. №1988 განკარგულების ბათილად
ცნობისა და მოპასუხისათვის თბილისში, ...ის დამაკავშირებელ გზის
მიმდებარედ, ...ის ქ. №26-თან მდებარე 485 კვ.მ. არასასოფლო-სა-
მეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ
შენობა-ნაგებობაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარე-
ბის თაობაზე, ახალი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1982 წლიდან თვითნებურად აქვს
დაკავებული ქ. თბილისში, ...ის ქ. №26-თან მდებარე 971 კვ.მ. არა-
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი. აღნიშნული
ფართიდან 486 კვ.მ. ნაკვეთზე აღიარებულია მისი საკუთრების უფ-
ლება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობა-
ში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიის მიერ 2008 წელს. ა. ყ-მა 12.12.2016წ. განცხადებით მი-
მართა აღიარების კომისიას თავის საკუთრებაში არსებული 486 კვ.მ.
მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 485 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე
საკუთრების აღიარების მოთხოვნით. კომისიის 17.10.2017წ. №1988
სადავო განკარგულებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის
დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ პირვანდელი მოთხოვნის

განხილვის დროისათვის არ დასტურდებოდა უფლებაალიარებული ნაკვეთისა (486 კვ.მ.) და უფლებაასალიარებული ნაკვეთის (485 კვ.მ.) ერთიან სივრცეში არსებობა. ამასთანავე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე სადავო ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული მყარი სასაზღვრო მიჯნა. მოსარჩელის განმარტებით, მოთხოვნილი 485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არის მის მიერ დაკავებული 971 კვ.მ. ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი. მთლიანი ფართი გამიჯნული და შემოკავებულია მავთულის ღობით, მოწყობილია შესასვლელი რკინის ჭიშკარი, ტერიტორიაზე განთავსებულია ა. ყ-ის მიერ აშენებული ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, ნაკვეთზე შეყვანილია ელექტროენერგია და წყალი, ბაღში გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები. მოსარჩელის მოსაზრებით კომისიის 17.10.2017წ. №1988 სადავო განკარგულება ეწინააღმდეგება საქმეში დაცულ მასალებს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.04.2018წ. გადაწყვეტილებით ა. ყ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. კოლეგიამ აღნიშნა, რომ კომისიის სადავო აქტის საფუძველი ა. ყ-ის მიერ მოთხოვნილი და მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ერთიან სივრცეში არარსებობის ფაქტი გახდა. ამასთანავე, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არ არსებობდა მყარი სასაზღვრო მიჯნა. სასამართლოს მოსაზრებით, მითითებული გარემოება დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი აეროფოტოგადაღებები. კოლეგიამ აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწა არის 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. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას სწორედ თავის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს, თუმცა 486 კვ.მ. ნაკვეთზე ა. ყ-ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებული აქვს არა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით, არამედ მისი საკუთრების უფლება 2008 წელს იქნა აღიარებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის შესაბამისად. ამდენად, საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის მოსაზრება მის მიერ სადავო ნაკვეთის 1982 წლიდან ფლობის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.04.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ყ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.09.2018წ. განჩინებით ა. ყ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.04.2018წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის რეგულაცია შეეხება ორი სახის ურთიერთობას – ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. განსახილველ შემთხვევაში საკითხი ეხება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს და აღნიშნულის საფუძველზე წარმოშობილ ურთიერთობას. პალატის მოსაზრებით, იმის დასადგენად უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მიეკუთვნება თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, საჭიროა დადგინდეს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის, განმცხადებლის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობის ფაქტი, აგრეთვე, მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) განთავსების ფაქტი, ან მოთხოვნილი ნაკვეთის განმცხადებლის საკუთრებაში (ან მართლზომიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობის ფაქტი. პალატამ აღნიშნა, რომ აპელანტის მიერ აღიარების კომისიაში წარდგენილი განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი 2010 წლიდან წარმოადგენს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებული 1304 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) ნაწილს და მისი ფართობი შეადგენს 485. კვ.მ-ს, რაც 1.00 კვ.მ-ით ნაკლებია ა. ყ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ კასატორს თავის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (486 კვ.მ.) საკუთრების უფლება თვითნებურად დაკავების საფუძველით გადაეცა კომისიის 07.03.2008წ. №11 საოქმო გადაწყვეტილებით. ამდენად, ა. ყ-ის მიერ მოთხოვნილი 485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს დაინტერე-

სებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის უნდა დადგინდეს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი მითითებული კანონის ამოქმედებამდე. ზემოხსენებული კანონი 27.07.2007წ. ამოქმედდა. განსახილველ შემთხვევაში, ა. ყ-ს 486 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოევა არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, არამედ მისი ამოქმედების შემდეგ, 2008 წლიდან. ამასთანავე, 2008 წელს კომისიის მიერ დადასტურდა მხოლოდ 486 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რაც იმთავითვე გამორიცხავს 1982 წლიდან ა. ყ-ის მიერ 971.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტს. პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში დაცული საქართველოს სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის მებაღეობის, მევენახეობის და მეღვინეობის ინსტიტუტის პროექტირების, დანერგვისა და ფერმერთა სწავლება – კონსულტირების ცენტრის 14.07.2005წ. ექსპერტიზის დასკვნით შეფასებულ იქნა ა. ყ-ის მფლობელობაში არსებულ 600.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნარგავების რაოდენობა და ხანდაზმულობა. აღნიშნული არ ადასტურებს კასატორის ა. ყ-ის მიერ 2007 წლამდე მოთხოვნილი 485.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტს. პალატის მოსაზრებით, დაუდგენელია, კონკრეტულად რომელ ნაკვეთებს (486.00 თუ 485.00 კვ.მ-ს) მოიცავდა ზემოხსენებულ დასკვნაში მოცემული 600 კვ.მ. ნაკვეთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 17.10.2017წ. №1988 განკარგულება მიღებულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის საფუძველზე, რადგან, მოცემულ შემთხვევაში, არ დგინდება საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისთვის, საქმეში დაცული მასალებით არ დასტურდება 485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის 2007 წლამდე თვითნებურად დაკავება. წინააღმდეგ

შემთხვევაში, 2008 წელს კომისია მიიღებდა მთლიანი ფართის – 971 კვ.მ.-ს აღიარების შესახებ გადაწყვეტილებას. ა. ყ-ის მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებებთან დაკავშირებით, პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „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. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დამადასტურებელი ერთ-ერთი მტკიცებულებაა მონმეთა ჩვენება. ამდენად, სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება შესაძლებელია მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მონმეთა ჩვენებით, თუმცა პალატის მოსაზრებით, ნებისმიერი ტიპის განმარტებები, თუ მას არ ეთანხმება მონინაალმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით. განსახილველ შემთხვევაში, მონმეთა განცხადებებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დასტურდება საქმეში დაცული სხვა მასალებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.09.2018წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ყ-მა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ საქმეში დაცულია სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტები. მოთხოვნილი 485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არის უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი. მთლიანი ფართი, 971 კვ.მ., გამიჯნულია მოსაზღვრედ მდებარე სხვა პირთა მფლობელობაში არსებული ნაკვეთებისაგან და შემოკავებულია მავთულის ლობით, მონყობილია შესასვლელი რკინის ჭიშკარი, ტერიტორიაზე განთავსებულია ა. ყ-ის მიერ აშენებული ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, ნაკვეთზე შეყვანილია ელექტროენერგია და წყალი, ბაღში გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები. ა. ყ-ის განმარტებით, მან კომისიაში წარადგინა ზემოხსენებული გარემოებების

დამდასტურებელი მტკიცებულებები. საქმეში დაცული ორთოფოტოთი დგინდება, რომ 485 კვ.მ. ნაკვეთი არის ერთიანი – 971 კვ.მ. ფართის შემადგენელი ნაწილი და არ არის გამიჯნული 486 კვ.მ. ნაკვეთისაგან. ა. ყ-მა ყურადღება გაამახვილა მეზობლების ნოტარიულად დამონმებულ განცხადებებზე და აღნიშნა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის შესაბამისად, მსგავსი მტკიცებულებები გამოიყენება მოცემული კატეგორიის დავათა განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღებისას.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მის მიერ სადავო ფართით სარგებლობას ადასტურებს ქ. თბილისში, ...ის ქ. №26-ის მიმდებარედ, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე მავთულბადის ლობის, ლითონის ჭიშკრის, ლითონის კონსტრუქციების (ე.წ. „ტალავერის“, მაგიდისა და სკამების), შენობა-ნაგებობის, სამაცივრე დანადგარების, ხის დროებითი ნაგებობის განთავსების გამო, ა. ყ-ის 10 000 ლარით დაჯარიმების თაობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 03.11.2017წ. დადგენილება. აღნიშნული გარემოება სააპელაციო პალატას არ გამოუკვლევია.

სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კომისიის 07.03.2008წ. №11 საოქმო გადაწყვეტილებით ა. ყ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, გაიცა საკუთრების უფლების მონაწილე და ქ. თბილისში, ...ის ქ. №26-თან მდებარე 486 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...) საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ა. ყ-ის სახელზე. 12.12.2016წ. ა. ყ-მა კვლავ მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და თავის საკუთრებაში არსებული 486 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 485 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. ა. ყ-მა აღნიშნა, რომ 1982 წლიდან ფლობს 971 კვ.მ. ფართობის ნაკვეთს, რომელიც შედგება უფლებააღიარებული 486 კვ.მ. და უფლებასაღიარებელი 485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებისაგან. კომისიის სადავო 17.10.2017წ. №1988 განკარგულებით ა. ყ-ს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრე-

ბის უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.076. კანონი ერთმანეთი-საგან მიჯნავს ორი ტიპის – მართლზომიერ მფლობელობაში არსე-ბულ და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთებს. კონკრეტულ შემ-თხვევაში, ა. ყ-ი განცხადებით ითხოვს თავის საკუთრებაში არსე-ბული 486 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებუ-რად დაკავებულ 485 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების აღიარე-ბას. ზემოხსენებული კანონის სადავო აქტის გამოცემის პერიოდ-ში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამი-სად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს კანონის ამოქ-მედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სა-ხელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო და-ნიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საც-ხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრე-ბელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებუ-ლი ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელო-ბაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკა-ვეებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართო-ბიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არ-სებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. განსახილველ შემთხვევაში, ა. ყ-ი თავდაპირველად მოითხოვდა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის გაზრდას, ხოლო შემდგომში მოითხოვდა თავის საკუთ-რებაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ფართზე საკუთ-რების უფლების აღიარებას. კანონის თანახმად დაინტერესებულ ფიზიკურ პირს შეუძლია მოითხოვოს იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრე-ბის უფლების აღიარება, რომელიც მდებარეობს თავის საკუთრე-ბაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვე-თის მომიჯნავედ და მისი ფართობი ნაკლებია თავის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფარ-თობზე. ამასთანავე, უნდა დასტურდებოდეს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იუ-რიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მი-წის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.076. კანონის ამოქმედებამდე.

ამდენად, მოთხოვნის დაკმაყოფილება დამოკიდებულია კანო-ნის ძალაში შესვლამდე ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქ-ტის დადგენაზე, რაც არ არის დადგენილი საქმეზე ქვედა ინსტან-ციის სასამართლოების მიერ. საქმეში დაცული 2014 წლის ორთო-ფოტო (აეროფოტოგადაღება) არ ადასტურებს „ფიზიკური და კერ-ძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლო-ბაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარე-ბის შესახებ“ 11.07.076. კანონის ძალაში შესვლის პერიოდამდე სა-

დავო მინის ნაკვეთის (485 კვ.მ.) თვითნებურად დაუფლების ფაქტს. მოთხოვნის საფუძვლიანობას არ ადასტურებს აგრეთვე სააპელაციო საჩივარში მითითება 2005 წელს გადაღებულ ორთოფოტოზე, აპელანტი თავიდანვე აღნიშნავს, რომ ორთოფოტოზე ბეტონის საძირკველი მის საკუთრებაში მყოფ მინაზე (ს.კ. ...) მდებარეობს, ვინაიდან ორთოფოტოზე გადაღებულია ან უკვე ა. ყ-ის საკუთრებაში არსებული მინა, ხოლო მოცემული დავა ეხება მის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის ქ. №26; ს/კ: ...; საერთო ფართი – 486 კვ.მ.) მომიჯნავე მინის (485 კვ.მ.) ნაკვეთს, რომელიც არის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებული (საკადასტრო კოდი : ...) მინის ნაკვეთის (1304 კვ.მ.) ნაწილი.

ა. ყ-ის სახელზე ... საკადასტრო კოდზე არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრება რეგისტრირებულია არა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით, არამედ მას საკუთრების უფლება უღიარდა თვითნებურად დაკავების საფუძვლით. შესაბამისად სახელზე არ არის დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი. არ არსებობს აგრეთვე ან უკვე აღიარებული მინის ნაკვეთის (486 კვ.მ.) გაზრდის (485 კვ.მ.) საფუძველი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ა. ყ-მა 28.01.2008წ. განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №26-თან მდებარე 486 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. კომისიის 07.03.2008წ. გადანყვეტილებით დადასტურდა 486 კვ.მ. მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, შესაბამისად ა. ყ-ს საკუთრებაში უღიარდა 486 კვ.მ. მინის ნაკვეთი, გაიცა №411 საკუთრების უფლების მონმოზა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კომისიამ განიხილა და დააკმაყოფილა ა. ყ-ის მოთხოვნა 486 კვ.მ. ფართის მინის ნაკვეთის მიმართ. დამატებით 485 კვ.მ. მინის ნაკვეთის ჯერ გაზრდის, ხოლო მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით ა. ყ-მა აღიარების კომისიას მიმართა 12.12.16წ. №1436932/12 და 22.01.2017წ. განცხადებებით, ანუ აღიარებიდან რვა წლის შემდეგ. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ აღნიშნული თავისთავად გამორიცხავს 1982 წლიდან ა. ყ-ის მიერ 971 კვ.მ. ნაკვეთის თვითნებურ დაკავებას და ფლობას, საქმის მასალებით არ დასტურდება 486 კვ.მ. ნაკვეთის და 485 კვ.მ. ნაკვეთის, სულ 971 კვ.მ. მინის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტი, წინააღმდეგ შემთხვევაში ა. ყ-ი 486 კვ.მ. ნაკვეთთან ერთად მოითხოვდა 485 კვ.მ. ნაკვეთზე საკუთრების აღიარებას, ხოლო კომი-

სია საკუთრებაში უღიარებდა ა. ყ-ს მთლიან ფართობს (971 კვ.მ.) და არა მხოლოდ 486 კვ.მ. ნაკვეთს. მოსარჩელე ვერ ხსნის იმას თუ რატომ არ მოითხოვა თავდაპირველად 486 კვ.მ. ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან ერთად ამჟამად სადავო ნაკვეთის აღიარება (ნაკვეთი 2010 წლიდან წარმოადგენს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებული (ს.კ. ...) 1304 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილს, სადავო ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 485 კვ.მ., რაც 1 კვ.მ-ით ნაკლებია ა. ყ-ის საკუთრებაში არსებული ს.კ. ... მიწის ნაკვეთის ფართობზე). აღნიშნული თავისთავად ნათლად ადასტურებს, რომ მოთხოვნილი ნაკვეთი არ იმყოფებოდა ა. ყ-ის მფლობელობაში, რაც ნაკვეთზე პირის საკუთრების უფლების აღიარების აუცილებელი პირობაა. მოთხოვნის საფუძვლიანობას არ ადასტურებს ა. ყ-ის მიმართევი მის სახელზე საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული ნაკვეთის განკარგვის შესახებ, ვინაიდან ნაკვეთის აღიარების უფლებამოსილი ორგანო არის აღიარების კომისია, რომელსაც ა. ყ-მა მიმართა 12.12.16წ. №1436932/12 განცხადებით. ის გარემოება, რომ ა. ყ-ი მიმართავდა ქონების მართვის სააგენტოს მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის კანონით დადგენილი წესით განკარგვისათვის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პასუხები (30.01.15წ., №12/370-8; 14.04.15წ. №12/370-8; 30.10.14წ. №27/9710-13), ქონების მართვის სააგენტოს ფუნქციიდან გამომდინარე (მიმართვის დროს მოქმედი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 22.12.2014წ. №19-73 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების)“ 1-ლი მუხლის თანახმად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო დამოუკიდებლად ახორციელებს საქმიანობას ქონების პრივატიზაციის და სარგებლობის უფლების გადაცემის პროცესის უზრუნველყოფის მიზნით (სააგენტოს საქმიანობა ანალოგიურად განისაზღვრება საკრებულოს 16.02.18წ. №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული სააგენტოს დებულებით)) ადასტურებს ა. ყ-ის სურვილს სადავო ნაკვეთის არა აღიარების, არამედ უძრავი ქონების პრივატიზაციის წესით შექენაზე, რაც დამატებით ადასტურებს აღიარებისათვის კანონმდებლობით არსებული საფუძვლების არარსებობას.

კასატორის მოსაზრება, რომ მხოლოდ 486 კვ.მ.-ზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით კომისიისთვის მიმართვა 2008 წელს განპირობებული იყო იმით, რომ მას არ გააჩნდა სრული ფართობის გამოსასყიდი თანხა, არ არის გასაზიარებელი. კომისიის 07.03.2008წ. გადაწყვეტილებით ა. ყ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, ...ის ქ. №26-თან მდებარე 486 კვ.მ. მიწის ნაკვეთ-

ზე (ს.კ. ...) აღიარებულ იქნა ა. ყ-ის საკუთრების უფლება. ა. ყ-ის მიერ განცხადების წარდგენის დროისათვის (28.01.2008წ.) მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 6.3¹ მუხლის თანახმად, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში გადაეცემოდა უსასყიდლოდ. ა. ყ-მა არაერთხელ აღნიშნა, რომ სადავო ტერიტორია 1982 წლიდან თვითნებურად აქვს დაკავებული. ამდენად, ზემოხსენებული ნორმის შესაბამისად, თავდაპირველი მოთხოვნის წარდგენისას იგი განთავისუფლებული იყო აღიარების საფასურის გადახდისაგან. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში 05.12.2008წ. შეტანილი ცვლილებით გაუქმდა კანონის მე-6 მუხლის 3¹ ნაწილი და დადგინდა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე (მათ შორის 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწაზე) საკუთრების უფლების აღიარება არის სასყიდლიანი, კერძოდ, ფიზიკური პირისათვის შეადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას, ხოლო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგ ოდენობას (6.3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). ამდენად, პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის პერიოდისათვის კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა აღიარების საფასურის გადახდის ვალდებულებას.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პირობას წარმოადგენს აგრეთვე აღიარების კომისიის მიერ სადავო აქტის გამოცემის მომენტისათვის (17.10.17წ.) ნაკვეთის სახელმწიფო/მუნიციპალურ საკუთრებაში ყოფნა. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 26.11.10წ. №06-8/12950 მიმართვის საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურის 02.12.10წ. ... გადაწყვეტილებით ...ის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ დაზუსტებული 1304 კვ. მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, რის შემდეგაც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.02.2017წ. №ბ61.01170558 ბრძანებით, ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს

06.03.2017წ. ... აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით ნაკვეთი გადაეცა შპს „...ს“. ხსენებული აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელთან დაკავშირებით საქმის წარმოება თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 21.06.2018წ. განჩინებით შეწყდა სარჩელის ხანდაზმულობის და ინტერესის არარსებობის გამო. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.12.2018წ. განჩინებით ა. ყ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა საქალაქო სასამართლოს განჩინება. ამდენად, სადავო აქტის გამოცემის პერიოდში ნაკვეთი არ იმყოფებოდა სახელმწიფო/მუნიციპალურ საკუთრებაში. შესაბამისად არ არსებობდა ა. ყ-ის განცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 5¹.3 მუხლის, ასევე ერთიანი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები იმ შემთხვევაში ჩაითვლება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ ის დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტი ვერ დადგინდება მხოლოდ ფიზიკურ პირთა განცხადებებით. სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება შესაძლებელია მეზობლების განმარტებით, თუმცა უკეთეს განმარტებებს არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, განმარტება მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში სამი პირის წერილობითი განმარტება არ ცვლის საქმის გარემოებას. სას.კ-ის 17.1 მუხლის შესაბამისად მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და სასამართლოში წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოსარჩელეს საქმეზე არ წარმოუდგენია დასაბუთებული პრეტენზია ქვედა ინსტანციების სასამართლოების მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ. არსებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები ადასტურებენ თვითნებურ ფლობას სხვა მტკიცებულებებთან ერთად, მოცემულ შემთხვევაში სხვა მტკიცებულებებით სადავო ნაკვეთის თვითნებური მფლობელობა არ დასტურდება, შედეგად სახეზე არ არის დივერგენტულობის გამო საკასაციო

საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი. დაუსაბუთებელია კასატორის მოსაზრება სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების სასამართლო პრაქტიკასთან შეუსაბამობის თაობაზე, ვინაიდან კასატორის მიერ მითითებული სუს 03.10.176. №ბს-576-573(კ-17); 15.06.086. №ბს-1177-1171(კ-17) განჩინებებით სარჩელის ნაწილობრივი დაკმაყოფილების ერთადერთი საფუძველი არ გამხდარა მეზობლების ნოტარიულად დამონმებული თანხმობა, ხსენებულ საქმეებზე სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში შეფასდა მეზობლების ნოტარიულად დამონმებული თანხმობები, რის შედეგადაც სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე საკითხი ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდა ადმინისტრაციულ ორგანოს. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელი პირობაა მიწის ნაკვეთით 2007 წლამდე სარგებლობის ფაქტის დადგენა. კონკრეტულ შემთხვევაში, აღნიშნულის დამადასტურებლად საქმეში დაცულია მხოლოდ მეზობელთა განცხადებები, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ არ დასტურდება 2007 წლამდე დამატებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური შენობის არსებობის, ნაკვეთის თვითნებურად დაუფლების სხვა ფაქტები, მეზობელთა განცხადება ცალკე, დამოუკიდებლად არ შეადგენს აღნიშნულის დამადასტურებელ რელევანტურ მტკიცებულებას, ის შესაძლებელია განხილულ იქნეს მხოლოდ სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში, ვინაიდან მეზობელთა განცხადებებს შესაძლოა უმეტესწილად სუბიექტური ხასიათი ჰქონდეს. მეზობელთა თანხმობების ნოტარიალურად დადასტურება მათ მეტ სარწმუნოებას არ სძენს, რადგან ნოტარიუსი არ ადასტურებს განცხადების შინაარსს, ამასთანავე, ის, რომ განცხადებაზე ხელმოწერი პირი იცნობს განცხადების შინაარსს, არ ადასტურებს განცხადებაში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უტყუარობას.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სადავო ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დასტურდება რუკით და ზედამხედველობის ინსპექციის დადგენილებით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობით საკუთრების აღიარების პირობას წარმოადგენს ნაკვეთის თვითნებური ფლობა კანონის ამოქმედებამდე. საქმეში დაცული რუკა 10.06.176. არის შედგენილი, ის არ ასახავს კანონის ძალაში შესვლამდე არსებულ მდგომარეობას. ანალოგიური მოსაზრებებით მოთხოვნის საფუძველიანობას არ ადასტურებს საქმეში დაცული 2014 წლის ორთოფოტო მასალა (აეროფოტოგადაღება).

მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს არ ადასტურებს აგრეთვე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 03.11.20176. №002816 დადგენილება

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, რომლითაც პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ქ. თბილისში, ...ის ქ. №26-ის მიმდებარედ და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განთავსებული მავთულბადის ღობის, ლითონის ჭიშკრის, ლითონის კონსტრუქციის ბაქანის, ტალავერის და სხვა მსუბუქი კონსტრუქციების მონყობის გამო, ა. ყ-ი დაჯარიმდა 10 000 ლარით და მას დაევალა კონსტრუქციების დემონტაჟი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პირობად ითვალისწინებს პირის მიერ ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.07წ. კანონის ამოქმედებამდე, ვიდეოჩანანერი და ზედამხედველობის სამსახურის მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის დაჯარიმების ფაქტი არ ადასტურებს უკანონო მშენებლობის კანონის ამოქმედებამდე განხორციელებას, პირიქით სამართალდარღვევის მხოლოდ 2017 წელს გამოვლენა ადასტურებს 2007 წელს მის არარსებობას. ერთიანი ღობით სადავო ნაკვეთის ერთიან სივრცეში მოქცევა არ ადასტურებს ასეთი ვითარების არსებობას, მოთხოვნილი ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთთან ერთიან სივრცეში ყოფნას.

სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). ადმინისტრაციული ორგანოს და ქვედა ინსტანციების სასამართლოების მიერ დამტკიცებულად არის ცნობილი, რომ საკუთრება უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისათვის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი არ დადგინდა (ერთიანი სივრცე არ აქვთ თუნდაც მომიჯნავედ მყოფ, მაგრამ ფაქტობრივი ღობით გამოიჯნულ ნაკვეთებს). ამ მიმართებით დასაბუთებული პრეტენზია წარმოდგენილი არ ყოფილა.

საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს აგრეთვე იმ გარემოებას, რომ ა. ყ-ის საკუთრებაში არსებული 486 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...), 06.09.18წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 11.09.18წ. საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ი. ყ-ის სახელზე.

მოთხოვნის საფუძვლიანობას არ ადასტურებს აგრეთვე საქმეში დაცული საქართველოს სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის მებაღეობის, მევენახეობისა და მეღვინეობის ს/კ ინ-

სტიტუტის პროექტირების, დანერგვისა და ფერმერთა სწავლება-კონსულტირების ცენტრის 14.07.05წ. №06 ცნობა მრავალწლიანი ნარგავების შესახებ. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ცნობით არ ირკვევა თუ კონკრეტულად რომელ ნაკვეთებს (486 კვ.მ. თუ 485კვ.მ.) მოიცავს ცნობაში მითითებული ფართობი (600 კვ.მ.). ცნობა გაცემულია 14.07.05წ., ხოლო ნაკვეთზე ა. ყ-ის უფლების აღიარება 07.03.2008წ. მოხდა, შესაბამისად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ცნობა შეეხება 07.03.2008წ. საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ნაკვეთს და არა სადავო ნაკვეთს. ამ მოსაზრებას არ გამოირიცხავს ის გარემოება, რომ ცნობაში აღნიშნული ნაკვეთის პარამეტრები აღემატება აღიარებული ნაკვეთის ოდენობას, ცნობაში ასახულია ნაკვეთზე გაშენებული მწვანე ნარგავები, მათი ოდენობა და ხანდაზმულობა, ცხადია, რომ ცნობის შედგენისას არ მომხდარა ასაღიარებელი ნაკვეთის ზუსტი პარამეტრების დადგენა, ამასთანავე არ დასტურდება ცნობაში ასახული ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობა, ნარგავების მოსარჩელის მიერ გაშენება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა ნორმა, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და სწორად განმარტა კანონი, საქმის გარემოებებს მიეცა სწორი სამართლებრივი შეფასება. ამდენად არ არსებობს საკასაციო წესით გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი, სსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ა. ყ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.09.2018წ. განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სადავო მიწის ნაკვეთის შესახებ ქონების მართვის
სააგენტოს ბრძანებების კანონიერება**

**განჩინება
საქართველოს სახელით**

№ბს-84(კ-19)

5 მარტი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 5 სექტემბერს ი. ხ-ემ სასარჩელო განცხადებით მი-
მართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტე-
ტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2015 წლის 25 ივნისს განცხა-
დებით და შესაბამისი დოკუმენტაციით მიმართა ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფ-
ლების აღიარების მოთხოვნით. საქმის წარმოების პერიოდში, აღ-
მოჩნდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტმა განახორციელა
2466.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რო-
მელზეც მოქცეული იყო ი. ხ-ის მიწის ნაკვეთი, რომლის აღიარება-
საც იგი მოითხოვდა. აღნიშნული ინფორმაციის მიღების შემდგომ,
საკრებულომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს მოსთხოვა მიწის
ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულის ტერიტორიიდან გამოთავისუფ-
ლება, რის პასუხადაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტმა საკრე-
ბულოს აცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთ-
რებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების
გაუქმებისა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექ-
ტირების საკითხის განსახილველად აუცილებელი იყო დაინტერე-
სებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ყოფილიყო გან-
ცხადება და შესაბამისი დოკუმენტაცია, რის შემდეგაც, ი. ხ-ემ გან-
ცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს და მიწის
ნაკვეთის გამოთავისუფლების მიზნით შესაბამისი რეაგირების

მოხდენა მოითხოვა.

მოსარჩელის მითითებით, მან 2016 წლის 16 აგვისტოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოდან მიიღო პასუხი, რომ „მის განცხადებაში დასმული საკითხი განხილულ იქნა შესაბამისი კომისიის მიერ და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საზღვრების კორექტირება განაცხადის საფუძველზე მიზანშეწონილად არ იქნა მიჩნეული.“ მოსარჩელის მოსაზრებით, აღნიშნული უარით ილახება მისი კონსტიტუციით დაცული უფლება, რამდენადაც ი. ხ-ეს, რომელიც არის სოციალურად დაუცველი, ორი არასრულწლოვანი შვილის დედა, ხელი ეშვება მის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებაში.

ამდენად, მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 22 ივნისის №...ბრძანებისა და 2016 წლის 6 აპრილის №...ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ი. ხ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1 ივლისის ამონაწერის თანახმად, (განცხადების რეგისტრაცია 27.06.2015 წ. №...) უძრავი ნივთის, მდებარე – ქ..., ..., მე-... მ/რაიონი, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი №..., დაზუსტებული ფართობი 2466,00 კვ.მ, მესაკუთრეს წარმოადგენს თვითმმართველი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი, ხოლო უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 22 ივნისის №...ბრძანება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 25 ივნისის ი. ხ-ემ №14/11935 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. თბილისში, ...ის გასასვლელი №...-ს მიმდებარედ არსებული ფართის (რომლითაც სარგებლობს და ფლობს 1990 წლიდან) 827.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზედ არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თბილისის არქიტექტურის მიმართებით ეცნობა, რომ სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განმეორებით განიხილა ქ. ...ში, ...ის გასასვლელი №...-ს მიმდებარედ 827 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და დაადგინა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ). მიწის ნაკვეთი მოქცეულია №... საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ი. ხ-ეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 7 ივლისის №14/11/935 მიმართებით ეცნობა ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 4 ივლისის წერილის თაობაზე, რომელიც გაცემულ იქნა მათი №01/5250-08 მიმართვის პასუხად. სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ განმარტა, რომ იმისათვის, რომ მას უფლებამოსილებას მიკუთნებულ საკითხებზე შესაბამისი გადანყვეტილება მიეღო, აუცილებელი იყო დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ყოფილიყო განცხადება და შესაბამისი დოკუმენტაცია. იმავე წლის 20 ივლისს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი. ხ-ემ და მოითხოვა ტერიტორიის გამოთავისუფლება მისი შემდგომი ლეგალიზაციის მიზნით. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებისა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების საკითხების განმხილველი კომისიის 2016 წლის 29 ივლისის სხდომაზე (სხდომის ოქმი №17) განხილულ იქნა ი. ხ-ის განცხადება მის დაინტერესებაში მყოფი უძრავი ქონების თბილისის მუნიციპალიტეტის რეგისტრაციიდან გათავისუფლების შესახებ შემდგომში მისი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მიზნით. სხდომაზე მიღებული გადანყვეტილებით კომისიამ აღნიშნული საკითხის დაკმაყოფილება მიზანშეწონილად არ მიიჩნია.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2016 წლის 16 აგვისტოს მიღებული №1424762 გადანყვეტილებით, ი. ხ-ის მიერ წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საკითხი განხილულ იქნა შესაბამისი კომისიის მიერ და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საზღვრების კორექტირება განაცხადის საფუძველზე მიზანშეწონილად არ იქნა მიჩნეული.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიცი-

პალიტიკის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2015 წლის 22 ივლისს, გამოცემულ იქნა №...ბრძანება საჯარო რეესტრში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-...მ/რ, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ არსებული 2466 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების თაობაზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 1 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 27 ივნისის №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილ იყო თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ 2466 კვ.მ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. ამავე დღეს მომზადებულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-...მ/რ, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი №..., დაზუსტებული ფართობი 2466 კვ.მ., საკუთრების უფლება აღირიცხა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი ...) სახელზე, რომლის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა 2015 წლის 22 ივნისის №... ბრძანება.

სასამართლომ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2016 წლის 6 აპრილს, გამოცემულ იქნა ბრძანება №...საჯარო რეესტრში ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-... მ/რ, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ არსებული 2466 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №...) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად ფართობის უცვლელად, კორექტირებული საზღვრებით დარეგისტრირების თაობაზე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 11 აპრილს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 07.04.2016წ. სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილ იყო თვითმმართველი ერთეულის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ 2466 კვ.მ. ამავე დღეს მომზადებულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი №..., დაზუსტებული ფართობი 2466 კვ.მ საკუთრების უფლება აღირიცხა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი თბილისის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი ...) სახელზე, რომლის უფლების დამადასტურე-

ბელ დოკუმენტად მიეთითა 2015 წლის 22 ივნისის №... და 2016 წლის 6 აპრილის №...ბრძანებები.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 6 ოქტომბერს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება №... ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ. ბრძანების მე-2 პუნქტით ქ. თბილისში, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდები №... (5550 კვ.მ.) და №... (2466 კვ.მ.) აუქციონის დაწყების დროდ განისაზღვრა ... წლის 6 ოქტომბერი, ხოლო დასრულების დროდ ... წლის 17 ოქტომბრის 17:00 სთ, ხოლო მე-3 პუნქტის მიხედვით დადგინდა, რომ თუკი არ მოხდებოდა ამ ბრძანების დანართით განსაზღვრული ელექტრონული აუქციონის ფორმით გატანილი მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვა, აუქციონი იმავე პირობებითა და ფასით, გამოცხადდებოდა ვადაგაგრძელებულად 45 კალენდარული დღით.

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ მის ოფიციალურ ვებსაიტზე iauction.ge, ელექტრონულ აუქციონზე გატანილი იქნა ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ მდებარე საკადასტრო კოდი №..., 5550 კვ.მ დაზუსტებული ფართისა და საკადასტრო კოდი №..., 2466 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთები, მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (შენობა-ნაგებობა №1, №2 საერთო ფართობით 1306 კვ.მ. აგრეთვე №6, №8, №3, №4, №5, №7 ნაგებობები; ...თან მისასვლელი გზა ფართობით – 445 კვ.მ. დატვირთული სერვიტუტით). ...აუქციონის №... ლოტად გატანილი აღნიშნული უძრავი ქონების სანყის (სანყისი სრული) ფასად განისაზღვრა ...ლარი, მინიმალური ბიჯის ოდენობად – ... ლარი, წინასწარ გადახდად (ბე) – ... ლარი, ხოლო გამოქვეყნების თარიღად ... წლის 6 ოქტომბრის 15:00 სთ. და დასრულების თარიღი – ...წლის 17 ოქტომბრის 17:00 სთ. (<http://iauction.ge/Pages/Auqctions/Lot.aspx?id=20331>).

სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2016 წლის 1 დეკემბერს, მიღებულ იქნა ბრძანება №... ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 6 ოქტომბრის №...ბრძანებით გამოცხადებული ელექტრონული აუქციონის ნაწილობრივ შეწყვეტის შესახებ. აღნიშნული ბრძანების პირველი პუნქტით ნაწილობრივ შეწყვეტილად ჩაითვალა თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 6 ოქტომბრის №...ბრძანებით გამოცხადებული ელექტრონული აუქცი-

ონი ... ლოტის ნაწილში. აღნიშნული ინფორმაცია გამოქვეყნებულ იქნა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ოფიციალურ ვებსაიტზე – iauction.ge და auction.tbilisi.gov.ge და ასევე საიტზე eauction.ge.

სასამართლომ მიუთითა ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ ხსენებული მუხლი ადგენს მუნიციპალიტეტისათვის ამ კანონით მიკუთვნებული ქონების ვრცელ ჩამონათვალს, კერძოდ, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მუნიციპალიტეტს მის ტერიტორიაზე არსებულ დაურეგისტრირებელ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოემოხა შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის დადგენილი წესით მიმართვისა და რეგისტრაციის საფუძველზე, რაც სახელმწიფოს არ ართმევს უფლებას, სახელმწიფო საკუთრებად დაარეგისტრიროს დაურეგისტრირებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამავე კანონის 109-ე მუხლის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის ორგანოები ქონებრივი უფლებების განხორციელებისას ვალდებული არიან, დაიცვან მუნიციპალიტეტის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები.

სასამართლომ ასევე მიუთითა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების)“ მე-2 მუხლზე, რომელიც სასამართლოს აღნიშვნით, ადგენს სააგენტოს მიზნებსა და ფუნქციებს. მასში ჩამოთვლილი ვრცელი უფლებამოსილებებიდან კი ერთ-ერთ მნიშვნელოვანს წარმოადგენს თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების აღრიცხვა-რეგისტრაციის უზრუნველყოფა, მასვე ენიჭება უფლებამოსილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებისა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირებისა (როგორც ფართობის შემცირებით, ასევე ფართობის უცვლელად), თუ დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით წარმოდგენილი იქნება სარეგისტრაციო წარმოებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული გადაფარვის (ზედდების) ამსახველი სიტუაციური ნახაზი და გადაფარვაში მოხვედრილ უძრავ ქონებაზე არსებული ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტაციის ასლი.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, 96-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებსა და მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტზე და მიიჩნია, რომ, განსახილველ შემთხვე-

ვაში, ადგილი არ ჰქონია მითითებული ნორმის მოთხოვნათა დარღვევას. სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელე მხარე ვერ ასაბუთებდა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილებების მიღებისას რა წესი იქნა დარღვეული, მიღებული გადაწყვეტილებები ცდებოდა თუ არა მის კომპეტენციის ფარგლებს და დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლების გადამეტებით იქნა თუ არა მიღებული. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდა მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტები მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია იყო ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ხ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ოქტომბრის განჩინებით ი. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

პალატამ განმარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს როლი და ფუნქცია გამოიხატება იმაში, რომ სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში, კანონშესაბამისად მოახდინოს შესაბამისი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრირება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და პირიქით, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში, უზრუნველყოს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება კანონით დადგენილი წესით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ 2466 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო თავის მხრივ კი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაცი-

ციო სამსახური, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, უფლებამოსილი იყო 2015 წლის 27 ივნისს მიეღო №... გადაწყვეტილება და სადავო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღერიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც რეგისტრაციის დროისთვის მასზე კერძო პირთა საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა, ხოლო სამომავლოდ მესამე პირების მხრიდან უფლების შესაძლო წარმოშობა ვერ გახდებოდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვების დამაბრკოლებელი გარემოება. გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო პალატამ საგულისხმოდ მიიჩნია ის გარემოებაც, რომ 2005 წლის, 2007 წლის, 2010 წლისა და 2014 წლის ორთოფოტოებზე არ დასტურდებოდა №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სადავო პერიოდში მოქმედ (ძალადაკარგულია 22.02.2018) „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 დადგენილებაზე, რომლის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ფუნქციას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (როგორც ფართობის შემცირებით, ასევე ფართობის უცვლელად), თუ დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით წარმოდგენილი იქნება სარეგისტრაციო წარმოებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული გადაფარვის (ზედდების) ამსახველი სიტუაციური ნახაზი და გადაფარვაში მოხვედრილ უძრავ ქონებაზე არსებული ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტაციის ასლი: ბ.ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ბ.ბ) საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონშობა. ბ.გ) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი. ბ.დ) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მონშობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული დადგენილების მე-7 მუხლით დადგენილია სააგენტოს სამსახურის უფლება-მოვალეობები. კერძოდ, უძრავი ქონების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად აღრიცხვა-რეგისტრაცია, გამიჯვნა-გაერთიანება, კა-

ნონმდებლობით დადგენილი წესით სერვიტუტის დადგენა, უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის უცვლელად), ასევე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით).

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს კომპეტენციას მიეკუთვნება. მხოლოდ საკითხზე განცხადების წარდგენა კი არ განაპირობებს დაინტერესებული პირის სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღებას. დაინტერესებული პირის ვალდებულებას წარმოადგენს საკითხის განხილვა-გადაწყვეტის მიზნით შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა. თავის მხრივ, სააგენტოს ვალდებულებაა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე, გადაწყვეტილების მიღება.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ამ მიწაზე მუნიციპალიტეტის უფლების დარეგისტრირება არ აბრკოლებს. უფრო მეტიც, თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო და/ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრული-სა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით კიდევ უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა და უტყუარობა. ამ მხრივ სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებით ხორციელდება იმ კერძო პირების უფლების რეალიზება, რომელთაც კანონმა თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლება მიანიჭა, ანუ ადგილი აქვს მუნიციპალიტეტის მიერ არა ქონების განკარგვას, არამედ კერძო პირთათვის კანონით მოპოვებული საკუთრების უფლების რეალიზების უზრუნველყოფას. ამდენად, კანონით გარანტირებული უფლების დადგენისას – კერძო პირის საკუთრების უფლების აღიარებისას, მუნიციპალიტეტს წარმოემოება ვალდებულება, მასთან შესაბამისობაში მოიყვანოს თავისი ქონება ან დაასაბუთოს ამის დაუშვებლობა კომპეტენტური ორგანოების, კომისიების

სა თუ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს მეშვეობით. მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილების მიხედვით, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე, ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 ბრძანებით დამტკიცებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულების თანახმად, ახორციელებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირებას.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებისა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების საკითხების განმხილველი კომისიის მიერ განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წერილი №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთების კორექტირების შესახებ და 2016 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით კომისიამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის კორექტირება, ვინაიდან განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია ვერ აკმაყოფილებდა ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 ბრძანებით დამტკიცებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის კორექტირებისათვის დადგენილ წინაპირობებს.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 22 ივნისის №...ბრძანებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 6 აპრილის №...ბრძანების ბათილად ცნობასთან მიმართებით, არ იკვეთებოდა მოსარჩელის რეალური, იურიდიული ინტერესის არსებობა, რამეთუ მოსარჩელე მხარე უთითებდა, რომ მინის ნაკვეთი მას თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე უფლება ჰქონდა მიემართა კომისიისათვის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მოთხოვნით.

ამ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩე-

ლის კანონით დაცული უფლება და ინტერესი, რაც მას გააჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებით იმ კუთხით, რომ უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე თვითნებური დაკავების საფუძვლით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მეშვეობით მომხდარიყო მისი საკუთრების უფლების აღიარება, არ შეზღუდულა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით.

ამდენად, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება, რომ გასაჩივრებულ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 22 ივნისის №...ბრძანებასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 6 აპრილის №...ბრძანებაში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდა მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტები მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცული იყო ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. ხ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სახელმწიფოში თვითნებურად წარმოქმნილმა გარემოებებმა შექმნა გარკვეულად კვაზი საკუთრების სუბიექტები, რომლებმაც თვითნებურად შეიქმნეს საკუთრების სიცრცე მისი ორი კომპონენტის მიღებით, ხოლო სახელმწიფომ დაუშვა ის, რომ მსგავს პირებს შეუქმნა შესაძლებლობა, მიეღოთ სრული საკუთრების სტატუსი. შესაბამისად, მისივე ქმედებით სახელმწიფომ თავის თავს შეუქმნა ბარიერი, საკუთრებაში ჰქონდეს ქონება, რომელიც სხვის მფლობელობაშია. კასატორის განმარტებით, მოცემულ საქმეზე თვითმმართველის და აღიარების კომისიის ქმედებით დაირღვა სახელმწიფოს მიერ საკუთარი კომპეტენციის შეზღუდვა, რაც გადმოცემულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში.

კასატორის აღნიშვნით, აუცილებელია მსჯელობა თვითმმართველი ერთეულის სამართლებრივ სტატუსზე, გაიგივებულია თუ არა მისი საკუთრება სახელმწიფო საკუთრებასთან აღნიშნული კანონის მიზნებისათვის და ზოგადად, რა სამართლებრივი სტატუსის მატარებელია თვითმმართველი ერთეული.

კასატორი მიუთითებს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-2 მუხლზე, აგრეთვე, 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და განმარტავს, რომ თვითმმართველ ერთეულს გააჩნია შესაძლებლობა, დაირეგისტრიროს ქონება, რომელიც მის ტერიტორიაზე ექცევა. აღნიშნული ქონება კი არ წარმოადგენს თავისთავად მის საკუთრებას, შესაბამისად, მას აქვს ვალდებულება, დაიცვას კანონის დებულებები, მათ შორის, თვითნებურად დაკავებულ მიწასთან მიმართებით. კასატორი მიუთითებს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 110-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ქონებრივ უფლებებს ახორციელებენ მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კასატორის მითითებით, ზემოხსენებული ნორმები ცხადყოფს, რომ საკუთრება, მიუხედავად იმისა, სახელმწიფოს ბალანსზე არის იგი თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულისა, ემსახურება ერთ მიზანს – სახელმწიფო ხელისუფლების განხორციელებას. შესაბამისად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნისათვის, კონკრეტულად კი, კერძო საკუთრებაში არმყოფი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და განუკარგავი მიწის ნაკვეთის პირისათვის საკუთრებაში გადაცემისა და ამ გზით მიწის ფონდის ათვისებისათვის, აღნიშნული გარემოება წარმოადგენს ერთ სამართლებრივ წინაპირობას. კანონმდებლისათვის ვერ იარსებებს შინაარსობრივი განსხვავება იმაში, უძრავი ქონება არის სახელმწიფოს თუ თვითმმართველი ერთეულის ბალანსზე, რადგანაც მიწის რეგისტრაციის მიზანი არის ერთი და იგივე. შესაბამისად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სწორედ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი განაპირობებს კონკრეტულ შემთხვევაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობას. კასატორის მითითებით, აღნიშნულ მიდგომას იზიარებს, აგრეთვე, საქართველოს უზენაესი სასამართლო №ბს-319-319(კ-18) გადაწყვეტილებაში.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რომელიც ცალსახად ზიანის მომტანია საკასაციო საჩივრის ავტორისათვის, რადგან სწორედ აღნიშნულმა აქტებმა შეუზღუდა შესაძლებლობა, რომ მომხდარიყო მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული გარემოება კი დასტურდება აღიარების კომისიის წერილით, შესაბამისად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, სადაც განიმარტა, რომ გასაჩივრებული აქტები არ შეიძლება ზიანის მომტანი იყოს მოსარჩელისათვის, არის დაუსაბუთებელი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ი. ხ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 აპრილის განჩინებით ი. ხ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაიწინა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. ხ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ოქტომბრის განჩინება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1 ივლისის ამონაწერის თანახმად, (განცხადების რეგისტრაცია 27.06.2015 წ. №...) უძრავი ნივთის, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი №..., დაზუსტებული ფართობი 2466,00 კვ.მ. მესაკუთრეს წარმოადგენს თვითმმართველი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი, ხოლო უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 22 ივნისის №...ბრძანება.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 25 ივნისს ი. ხ-ემ №14/11935 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელო-

ბაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. თბილისში, ...ის ... №...-ის მიმდებარედ არსებული ფართის (რომლითაც სარგებლობს და ფლობს 1990 წლიდან) 827.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თბილისის არქიტექტურის მიმართვით ეცნობა, რომ სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განმეორებით განიხილა ქ. თბილისში, ...ის ... №...-ს მიმდებარედ 827 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და დაადგინა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ). მიწის ნაკვეთი მოქცეულია №...საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ ი. ხ-ეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 7 ივლისის №14/11/935 მიმართვით ეცნობა ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 4 ივლისის წერილის თაობაზე, რომელიც გაცემულ იქნა მათი №01/5250-08 მიმართვის პასუხად. სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ განმარტა, რომ იმისათვის, რომ მას უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხებზე შესაბამისი გადაწყვეტილება მიეღო, აუცილებელი იყო დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ყოფილიყო განცხადება და შესაბამისი დოკუმენტაცია. იმავე წლის 20 ივლისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადებით მიმართა ი. ხ-ემ და მოითხოვა ტერიტორიის გამოთავისუფლება მისი შემდგომი ლეგალიზაციის მიზნით. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებისა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების საკითხების განმხილველი კომისიის 2016 წლის 29 ივლისის სხდომაზე (სხდომის ოქმი №17) განხილულ იქნა ი. ხ-ის განცხადება მის დაინტერესებაში მყოფი უძრავი ქონების თბილისის მუნიციპალიტეტის რეგისტრაციიდან გათავისუფლების შესახებ შემდგომში მისი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მიზნით. სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით კომისიამ აღნიშნული საკითხის დაკმაყოფილება მიზანშეწონილად არ მიიჩნია.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2016 წლის 16 აგვისტოს მიღებული №1424762 გადაწყვეტილებით, ი. ხ-ის მიერ წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირ-

რებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საკითხი განხილულ იქნა შესაბამისი კომისიის მიერ და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საზღვრების კორექტირება განაცხადის საფუძველზე მიზანშეწონილად არ იქნა მიჩნეული.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2015 წლის 22 ივლისს, გამოცემულ იქნა №...ბრძანება საჯარო რეესტრში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ არსებული 2466 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების თაობაზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 1 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 27 ივნისის №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილ იყო თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ 2466 კვ.მ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. ამავე დღეს მომზადებულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან, რომლის მიხედვით, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი №..., დაზუსტებული ფართობი 2466 კვ.მ., საკუთრების უფლება აღირიცხა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი ...) სახელზე, რომლის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა 2015 წლის 22 ივნისის №...ბრძანება.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2016 წლის 6 აპრილს, გამოცემულ იქნა ბრძანება №...საჯარო რეესტრში ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ არსებული 2466 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №...) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად ფართობის უცვლელად, კორექტირებული საზღვრებით დარეგისტრირების თაობაზე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 11 აპრილს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 07.04.2016წ. სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილ იყო თვითმმართველი ერთეულის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ 2466 კვ.მ. ამავე დღეს მომზადებულ იქნა ამონაწერი საჯარო რე-

ესტრიდან, რომლის მიხედვით უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი №..., დაზუსტებული ფართობი 2466 კვ.მ. საკუთრების უფლება აღირიცხა სსიპ თვითმმართველი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი ...) სახელზე, რომლის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა 2015 წლის 22 ივნისის №...და 2016 წლის 6 აპრილის №...ბრძანებები.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 2016 წლის 6 ოქტომბერს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება №...ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ. ბრძანების მე-2 პუნქტით ქ. თბილისში, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდები №...(5550 კვ.მ.) და №...(2466 კვ.მ.) აუქციონის დაწყების დროდ განისაზღვრა 2016 წლის 6 ოქტომბერი, ხოლო დასრულების დროდ 2016 წლის 17 ოქტომბრის 17:00 სთ, ხოლო მე-3 პუნქტის მიხედვით დადგინდა, რომ თუკი არ მოხდებოდა ამ ბრძანების დანართით განსაზღვრული ელექტრონული აუქციონის ფორმით გატანილი მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვა, აუქციონი იმავე პირობებითა და ფასით, გამოცხადდებოდა ვადაგაგრძელებულად 45 კალენდარული დღით.

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ მის ოფიციალურ ვებსაიტზე iauction.ge, ელექტრონულ აუქციონზე გატანილ იქნა ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ მდებარე საკადასტრო კოდი №..., 5550 კვ.მ დაზუსტებული ფართისა და საკადასტრო კოდი №..., 2466 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთები, მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (შენობა-ნაგებობა №1, №2 საერთო ფართობით 1306 კვ.მ. აგრეთვე №6, №8, №3, №4, №5, №7 ნაგებობები; ..თან მისასვლელი გზა ფართობით – 445 კვ.მ. დატვირთული სერვიტუტით). აუქციონის №... ლოტად გატანილი აღნიშნული უძრავი ქონების სანყის (სანყისი სრული) ფასად განისაზღვრა ... ლარი, მინიმალური ბიჯის ოდენობად – ... ლარი, წინასწარ გადახდად (ბე) – ... ლარი, ხოლო გამოქვეყნების თარიღად ... წლის 6 ოქტომბრის 15:00 სთ. და დასრულების თარიღი – ... წლის 17 ოქტომბრის 17:00 სთ. (<http://iauction.ge/Pages/Auqctions/Lot.aspx?id=20331>).

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2016 წლის 1 დეკემბერს, მიღებულ იქნა ბრძანება №... ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 6 ოქტომბრის №...ბრძანებით გამოცხადებული ელექტრონული აუქ-

ციონის ნაწილობრივ შეწყვეტის შესახებ. აღნიშნული ბრძანების პირველი პუნქტით ნაწილობრივ შეწყვეტილად ჩაითვალა თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 6 ოქტომბრის №...ბრძანებით გამოცხადებული ელექტრონული აუქციონი ... ლოტის ნაწილში. აღნიშნული ინფორმაცია გამოქვეყნებულ იქნა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ოფიციალურ ვებსაიტზე – iauction.ge და auction.tbilisi.gov.ge და ასევე საიტზე eauction.ge.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 22 ივნისის №...ბრძანებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 6 აპრილის №...ბრძანების ბათილად ცნობა წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 დადგენილებით დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს წესდებაზე“ (დებულებაზე) (ძალადაკარგულია 22.02.2018წ.), რომელიც ადგენს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო) არის სახელმწიფო ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისგან განცალკევებული ორგანიზაცია, რომელიც მთავრობის კონტროლით დამოუკიდებლად ახორციელებს საქმიანობას ქონების პრივატიზაციისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის პროცესის უზრუნველყოფის მიზნით. აღნიშნული დებულების მე-2 მუხლი განსაზღვრავს სააგენტოს მიზნებს და აკეთებს მის უფლებამოსილებას მინიჭებულ ფუნქციათა ვრცელ ჩამონათვალს, რომელთაგან ერთ-ერთია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების აღრიცხვა-რეგისტრაციის უზრუნველყოფა. აღნიშნული დებულების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს უფროსი კანონმდებლობის შესაბამისად, გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს – ბრძანებებს. ამავე წესდების მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტოს უფლება მოვალეობას განეკუთვნება უძრავი ქონების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციისთვის უძრავი ქონების აზომვითი, საკადასტრო და სხვა სამუშაოების წარმოება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მუნიციპალიტეტს

მის ტერიტორიაზე არსებულ დაურეგისტრირებელ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის დადგენილი წესით მიმართვისა და რეგისტრაციის საფუძველზე, რაც სახელმწიფოს არ ართმევს უფლებას, სახელმწიფო საკუთრებად დაარეგისტრიროს დაურეგისტრირებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამავე კანონის 109-ე მუხლის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის ორგანოები ქონებრივი უფლებების განხორციელებისას ვალდებული არიან დაიცვან მუნიციპალიტეტის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №233 დადგენილებით დამტკიცებულ „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიალის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესზე“, რომლის 6¹ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და საკუთრების უფლების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნა არის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 1 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 27.06.2015 წ. №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, ...ზე, მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ მდებარე 2466 კვ.მ უძრავ ნივთზე თვითმმართველი ერთეულის სა-

კუთრების უფლების რეგისტრაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. იმავე დღეს მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ზე, მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ მდებარე დაზუსტებული ფართობის მქონე 2466 კვ.მ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი №..., საკუთრების უფლება აღირიცხა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქი თბილისის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი ...) სახელზე, რომლის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა 22.06.2015 წ. №...ბრძანება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ „უძრავი ქონების რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ 2016 წლის 6 აპრილის №...ბრძანებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და ითხოვა №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანა და დარეგისტრირება კორექტირებული საზღვრებით ფართობის უცვლელად, თანდართული ნახაზის მიხედვით, რაც დაკმაყოფილდა მარეგისტრირებელი ორგანოს 2016 წლის 11 აპრილის №...გადაწყვეტილებით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთ-

ვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო მიეღო 2015 წლის 27 ივნისის №... გადაწყვეტილება და ქ. თბილისში, ...ზე, მე-... მ/რ, კორპუსი ...-ის მიმდებარედ მდებარე სადავო 2466 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღერიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად. საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებასაც, რომ რეგისტრაციის დროისთვის მასზე კერძო პირთა საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა, ხოლო სამომავლოდ მესამე პირების მხრიდან უფლების შესაძლო წარმოშობა ვერ გახდებოდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვების დამაბრკოლებელი გარემოება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ (ძალადაკარგულია 22.02.2018) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 დადგენილებით დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სასამართლოს იურიდიული პირის — ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების)“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სააგენტოს ფუნქციაა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლე-

ბის რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (როგორც ფართობის შემცირებით, ასევე ფართობის უცვლელად), თუ დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით წარმოდგენილი იქნება სარეგისტრაციო წარმოებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული გადაფარვის (ზედდების) ამსახველი სიტუაციური ნახაზი და გადაფარვაში მოხვედრილ უძრავ ქონებაზე არსებული ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტაციის ასლი: ბ.ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ბ.ბ) საქართველოს მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მინის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონაშობა. ბ.გ) მინის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი. ბ.დ) მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მონაშობა.

აღნიშნული დადგენილების მე-7 მუხლით დადგენილია სააგენტოს სამსახურის უფლება-მოვალეობები. კერძოდ, უძრავი ქონების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად აღრიცხვა-რეგისტრაცია, გამიჯვნა-გაერთიანება, კანონმდებლობით დადგენილი წესით სერვიტუტის დადგენა, უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის უცვლელად), ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით).

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს კომპეტენციას მიეკუთვნება. მხოლოდ საკითხზე განცხადების წარდგენა კი არ განაპირობებს დაინტერესებული პირის სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღებას. დაინტერესებული პირის ვალდებულებას წარმოადგენს საკითხის განხილვა-გადაწყვეტის მიზნით შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა. თავის მხრივ სააგენტოს ვალდებულებაა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე, გადაწყვეტილების მიღება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებუ-

ლი 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 დასაწყისიდან დასაწყისიდან არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის განმარტებას მასზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ამ მიწაზე მუნიციპალიტეტის უფლების დარეგისტრირება არ აბრკოლებს. უფრო მეტიც, თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო და/ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით კიდევ უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა და უტყუარობა. ამ მხრივ საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებით ხორციელდება იმ კერძო პირების უფლების რეალიზება, რომელთაც კანონმა თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლება მიანიჭა, ანუ ადგილი აქვს მუნიციპალიტეტის მიერ არა ქონების განკარგვას, არამედ კერძო პირთათვის კანონით მოპოვებული საკუთრების უფლების რეალიზების უზრუნველყოფას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019

ნლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებაზე, სადაც საკასაციო სასამართლომ დეტალურად მიმოიხილა უფლებასა-სალიარებელი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფარგლები და განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებულ საქმეში საკასაციო სასამართლომ სახელმწიფო ქონების სტატუსის, მისი მნიშვნელობისა და საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ბაზის ისტორიული განვითარების მიმოხილვისა და სახელმწიფო საკუთრების ცნების სრულყოფილი განმარტების საფუძველზე, ცალსახად განსაზღვრა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული თვითნებურად დაკავებული მიწა, მათ შორის, მოიცავდა მუნიციპალურ საკუთრებასაც, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ საკუთრების უფლების აღიარება ამგვარ მიწის ნაკვეთებზე აბსოლუტურად დასაშვებად მიიჩნია. ზემოხსენებულ საქმეში განიმარტა, რომ „მუნიციპალური საკუთრება არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების ნაირსახეობას, თუმცა წარმოადგენს საჯარო საკუთრების დამოუკიდებელ ნაირსახეობას. მოსახლეობის ინტერესებს შეესაბამება მათ მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე მათივე საკუთრების უფლების აღიარება, ამ უფლების რეალიზაცია არ ადასტურებს ადგილობრივი თვითმმარ-

თველობის საკუთრების უფლების შეზღუდვას“.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებით, საკასაციო სასამართლომ, აგრეთვე, განმარტა, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.02.2018წ. №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს დებულების“ 2.2 მუხლის „ბ.დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება, აღნიშნულის განხორციელების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა. ზემოაღნიშნული ადასტურებს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კომისია რეალურად ახორციელებს თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. შესაბამისად, სადავო აქტი ეწინააღმდეგება კომისიის მიერ დადგენილ პრაქტიკას“.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მსგავსი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით მიღებულ განჩინებებზე (იხ. სუსგ 02.10.2014წ. №ბს-354-350(კ-14), 29.10.2015წ. №ბს-392-386(2კ-15), 11.07.2018წ. №ბს-319-319(კ-18)), რომლებითაც დაუშვებლად იქნა მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს საკასაციო საჩივრები და უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს 08.04.2014წ., 13.03.2015წ. და 25.01.2018წ. განჩინებები.

ამდენად, კანონით გარანტირებული უფლების დადგენისას – კერძო პირის საკუთრების უფლების აღიარებისას, მუნიციპალიტეტს წარმოეშობა ვალდებულება, მასთან შესაბამისობაში მოიყვანოს თავისი ქონება ან დაასაბუთოს ამის დაუშვებლობა კომპეტენტური ორგანოების, კომისიებისა თუ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს მეშვეობით. ქ.თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 ბრძანებით დამტკიცებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულების თანახმად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილების მიხედვით, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე, ახორციელებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქ-

მებას და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირებას.

განსახილველ შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებისა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების საკითხების განმხილველი კომისიის მიერ განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წერილი №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების კორექტირების შესახებ და 2016 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით კომისიამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კორექტირება, ვინაიდან განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია ვერ აკმაყოფილებდა ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 ბრძანებით დამტკიცებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კორექტირებისათვის დადგენილ წინაპირობებს.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის მითითებას, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში არ იკვეთება მოსარჩელის რეალური, იურიდიული ინტერესის არსებობა, რამდენადაც მოსარჩელის არააბსტრაქტული, კანონით მინიჭებული ლეგიტიმური ინტერესი სწორედ უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას უკავშირდება. თუმცა საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიუხედავად ამგვარი ინტერესის არსებობის დადასტურებისა, სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიმართ არსებული მოსარჩელის მიზანი წინამდებარე დავის ფარგლებში ვერ მიიღწევა. კერძოდ, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ი. ხ-ის სასარჩელო მოთხოვნა მიმართულია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისკენ, რომლითაც უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მუნიციპალურ საკუთრებად იქნა რეგისტრირებული, ხოლო განსახილველი სასარჩელო მოთხოვნები კი ეფუძნება კასატორის მოსაზრებას, რომლის თანახმადაც, ამგვარი რეგისტრაცია აბრკოლებს სადავო უძრავ ქონებაზე ი. ხ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის ზემოაღნიშნულ არგუმენტს და განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაცია არა თუ წინააღმდეგობას ქმნის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის

მიზნებისათვის, არამედ, პირიქით, მოქმედი სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინებითა და მისი მხედველობაში მიღებით, განამტკიცებს მითითებული კანონის ფარგლებში მოქმედი განმცხადებლების სამართლებრივ მდგომარეობას, ქმნის მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ფაქტობრივ-სამართლებრივ წინაპირობას. ამასთან, რამდენადაც მოსარჩელის მიზანი თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას უკავშირდება, უფლებაასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება არა თუ შექმნის მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივ გარანტიებს, არამედ პირიქით, შეაფერხებს და გაართულებს ზემოხსენებული მიზნით ი. ხ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ი. ხ-ის მიერ აღძრული სარჩელი ვერ განაპირობებს მოსარჩელის კანონით დაცული არააბსტრაქტული, რეალური და ლეგიტიმური მიზნის მიღწევას. არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, მოსარჩელე მხარე უფლებამოსილია, მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების საფუძველით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიმართოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მუნიციპალური ქონების გამოცალკევების მოთხოვნისაგან დამოუკიდებლად, მოითხოვოს თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებულ თვითნებურად დაკავებულ უფლებაასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 22 ივნისის №...ბრძანებასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 6 აპრილის №...ბრძანებაში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მონესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი. ხ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ოქტომბრის განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ი. ხ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს
საკუთრებაში გადაცემულ თვითნებურად დაკავებულ
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

**გადანყვებითა და
საქართველოს სახელით**

№ბს-317-317(კ-18)

21 მაისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ა-ემ 2017 წლის 14 ივლისს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომი-

სიის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხის 2017 წლის 12 ივნისის №222 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ქ. თბილისში, ...ის „ა“ ზონა, კოტეჯი №..., ...ის ქ. №...-ში მდებარე 1470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 95 კვ.მ. ფართის შენობაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების დავალება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1989 წლიდან ცხოვრობს სადავო მისამართზე. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, მთლიანი ფართი შემოსახლფრულია ლობით, სახლში შეყვანილია ყველა სახის კომუნიკაცია. მოსარჩელის განმარტებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარადგინა ყველა საჭირო დოკუმენტი, მათ შორის: ნახაზი, გეგმა, კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები, მეზობლების განცხადება, თუმცა მოპასუხის სადავო აქტით, ყოველგვარი დასაბუთებისა და არგუმენტაციის გარეშე, ეთქვა უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი გ. ა-ისათვის ქ. თბილისში, ...ა „ა“ ზონა, კოტეჯი №..., ...ის №...-ში მდებარე 1470 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე (მასზე განთავსებული 95 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის №222 განკარგულება; ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, გადანყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ქ. თბილისში, ...ა „ა“ ზონა, კოტეჯი №..., ...ის №...-ში მდებარე 1470 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (მასზე განთავსებული 95 კვ. მეტრი ფართის შენობა-ნაგებობა) გ. ა-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება დაიშვება 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, რომლებიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ მართლზომიერი ან თვითნებური დაკავების ფაქტს. სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტზე და აღნიშნა, რომ კანონი შეიცავს ამომწურავ ჩამონათვალს, იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც არ ექვემდებარება ამ კანონით დადგენილი წესით საკუთრებაში გადაცემას. პალატის მოსაზრებით, დასახელებული ნორმით არ არის აკრძალული სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნა აკმაყოფილებს კანონითა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს. სასამართლოს მოსაზრებით, კომისიას უნდა დაედგინა საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტთან შესაბამისობა. მოცემულ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასაჩივრებული გადანყვეტილებით გ. ა-ეს უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას. სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოპასუხის მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 96-ე მუხლის მოთხოვნები, რამეთუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიცა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის გარეშე. კერძოდ, ად-

მინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი ლ. ბ-ის, მ. ც-ისა და მ. ნ-ის განცხადება, რომლის თანახმად, აღნიშნული პირები ადასტურებენ სადავო ნაკვეთის გ. ა-ის მიერ 1989 წლიდან ფლობასა და სარგებლობას. კომისიას აგრეთვე არ შეუფასებია საქმეში წარმოდგენილი რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, სადაც მითითებულია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ.თბილისი, ...ა „ა“ ზონა, კოტეჯი №..., ...ის ქუჩა №..., არ არის აღრიცხული. ამასთან, სადავო განკარგულებაში არ არის მითითებული უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ობიექტების სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და გ. ა-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 96-ე მუხლის მოთხოვნები, რადგან საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ორთოფოტოები და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 მარტის №07/2969-13 წერილი, რომლითაც დგინდება, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი კვეთს ... და ... საკადასტრო ერთეულებს. მითითებული სა-

კადასტრო ერთეულით აღნიშნული მიწის ნაკვეთები იმყოფება ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში. პალატის მოსაზრებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. განსახილველ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილ იქნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც კვეთს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს, ამდენად, ასეთ მიწის ნაკვეთებზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოქმედება.

პალატამ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების განკარგვას, რის შემდეგაც იგი აღარ ექცევა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრული სახელმწიფო ქონების დეფინიციამ.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ ევროპული ქარტიის“ თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ქვეშ იგულისხმება ადგილობრივი ორგანოების უფლება და შესაძლებლობა კანონის ფარგლებში მოაწესრიგონ და მართონ საზოგადოებრივი საქმიანობის მნიშვნელოვანი წილი მათი პასუხისმგებლობითა და ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების შესაბამისად. თვითმმართველობის პირობებში ადგილობრივ გაერთიანებებს გააჩნიათ დამოუკიდებელი იურიდიული პირის სტატუსი, ისინი არ არიან სახელმწიფო მმართველობის ნაწილი და არ უნდა განიხილებოდნენ, როგორც ადმინისტრაციის დაბოლოებანი. ადგილობრივი თვითმმართველობის ძირითადი ნიშანია ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრაციული დამოუკიდებლობა ცენტრალური ხელისუფლების ორგანოებისგან. პალატამ აღნიშნა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. კონსტიტუციის მე-2 მუხლი აღიარებს მოსახლეობის უფლებას თვითონ, სახელმწიფოს ჩარევის გარეშე, გადაწყვიტონ ადგილობრივი მნიშვნელობის საქმიანობები. ამასთან თვითმმართველი ერთეული საკუთარ უფლებამოსილებებს ახორციელებს საქართვე-

ლოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით. ადგილობრივ თვითმმართველობას აქვს საკუთარი ქონება და ფინანსები.

პალატის მითითებით, თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების აღიარების კომისია, რომლის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება, რაც სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ მოიცავს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებასთან ერთად, თვითმმართველობისთვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის აღიარებასაც.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეთა ახსნა-განმარტებებითა და საქმეში არსებული მასალებით, კერძოდ, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსის 2016 წლის 14 დეკემბრის წერილით დასტურდება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონშესაბამისია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ა-ემ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილებით დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. გ. ა-ის მოსაზრებით, თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედების გაუვრცელებლობა პირდაპირ ეწინააღმდეგება ხსენებულ კანონს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთი 1989 წლიდან აქვს თვითნებურად დაკავებული. ამდენად, სახელმწიფოს არ ჰქონდა უფლება „ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ კანონის საწინააღმდეგოდ სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადაეცა საკუთრებაში. სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საწინააღმდეგოდ, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 14 დე-

კემბრის წერილის თანახმად, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული მტკიცებულება სასამართლოს არ შეუფასებია.

გ. ა-ის განმარტებით, 1989 წლიდან ოჯახთან ერთად ცხოვრობს სადავო მისამართზე, მიწის ნაკვეთი შეადგენს 1470 კვ.მ.-ს, რომელზეც განთავსებულია კაპიტალური შენობა – 95 კვ.მ. ფართობის საცხოვრებელი სახლი, ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ღობით, შეყვანილია ყველა სახის კომუნიკაცია, რამდენიმე ათეული წელია ოჯახი რეგისტრირებულია აბონენტად და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. კასატორის მოსაზრებით, სახეზე არ არის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული არც ერთი შემთხვევა. ამდენად, მოპასუხის სადავო განკარგულება უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 28 იანვრის განჩინებით გ. ა-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებით საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის №222 განკარგულება და ქ. თბილისის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი, რომ გ. ა-ემ 2016 წლის 01 მარტს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. თბილისში, ...ა „ა“ ზონა, კოტეჯი

№..., ...ის №...-ში მდებარე 1470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის №222 განკარგულებით გ. ა-ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ არ დადასტურდა განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობის ფაქტი. ამასთან, მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. სადავო აქტში მითითებული ზემოხსენებული ორი საფუძვლის გარდა, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო გ. ა-ის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის საფუძვლად სააპელაციო საჩივარში დამატებით უთითებს იმ გარემოებას, რომ სადავო ტერიტორია მოიცავს თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დადგენა და, შესაბამისად, დავის გადაწყვეტა საჭიროებს გ. ა-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ზემოხსენებული საფუძვლების არსებობის დადასტურებასა და სადავო აქტის კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და მის საფუძვლზე გამოცემული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაბობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლების მქონე სუბიექტებს, პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, ასევე, საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

ზემოაღნიშნული კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარე-

ბის ხელშეწყობა. კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მინას წარმოადგენს 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. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილია, რომ გ. ა-ე ითხოვდა 1470 კვ.მ. ფართზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. კომისიის სადავო აქტში გ. ა-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძვლად მითითებულია ის გარემოება, რომ არ დასტურდება განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობის ფაქტი. საქმის მასალებით დგინდება, რომ ტერიტორიის ფლობის დამადასტურებლად, განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებით, სიტუაციური გეგმა, ორთოფოტო, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი ნაკვეთის 1989 წლიდან ფლობის თაობაზე მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი დოკუმენტების ჩამონათვალს ადგენს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ 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 ადგილმდებარე-

ობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. ამასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაწილის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, 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, რა დროსაც დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტაციულ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში „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 წესით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარდგენა, ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით დადგენილი პროცედურით საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რა დროსაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაასა-

ბუთოს კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლებს არსებობა.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში დაცულია გ. ა-ის მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლის თანახმად, გ. ა-ე 1989 წლიდან ფლობს და სარგებლობს ქ. თბილისში, ...ა, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 1470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით. განმცხადებელმა მის მიერ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე სადავო ტერიტორიის ფლობის ფაქტის დამადასტურებლად აგრეთვე წარადგინა კომუნალური გადასახადის გადახდის ქვითრები. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილია სს „...ის“ 2002-2005 წლებისა და შპს „...ის“ 2002-2005 წლების გადახდის ქვითრები. ამასთან, შპს „ყ...ის“ სპეციალური მმართველის 2017 წლის 07 ივლისის №... ნერილის თანახმად, გ. ა-ე აბონენტად რეგისტრირებულია 2006 წლის 27 დეკემბრიდან. საქმეში დაცულია 2005, 2010 და 2014 წლების ორთოფოტოები, რომლებიც ადასტურებს სადავო ნაკვეთზე შენობის განთავსების ფაქტს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 02 მაისის №58 ადგილზე დათვალიერების ოქმზე, რომლის თანახმად, სადავო ტერიტორია შემოღობილია მავთულბადით და ნაწილობრივ ხის მასალით, ამასთან, ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური ნაგებობა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებული გარემოებები ადმინისტრაციულ ორგანოს მტკიცების მაღალი ხარისხით აკისრებდა ვალდებულებას, განმცხადებლის მოთხოვნის უარყოფის შემთხვევაში, მიღებული გადაწყვეტილება სათანადოდ დაესაბუთებინა, რისთვისაც ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაედგინა: სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში და თვითნებურად დაკავების ფაქტის დაუდასტურებლობის შემთხვევაში, შესაბამისი მტკიცებულების მითითებით, აესახა განკარგულებაში. ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების არსებობის პირობებში, გ. ა-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა დაუსაბუთებელია, გაურკვეველია, დამატებით რა დოკუმენტაცია უნდა წარედგინა გ. ა-ეს სადავო ნაკვეთის ფლობის დასადასტურებლად. აღნიშნულზე მითითებას სადავო განკარგულება არ შეიცავს.

სადავო აქტის შესაბამისად, განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მეორე საფუძვლად მითითებულია ის გარემოება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოად-

გენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას. კონკრეტულ შემთხვევაში, სადავო განკარგულება არ შეიცავს სათანადო დასაბუთებას მითითებულ გარემოებასთან დაკავშირებით. გაურკვეველია, რომელ მტკიცებულებებს ეფუძნება მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დასკვნა და სადავო ტერიტორიაზე არსებული რომელი ობიექტი იმყოფება სახელმწიფო საკუთრებაში. კომისიის 2017 წლის 02 მაისის №58 ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად, მისამართზე: ქ. თბილისი, ...ა „ა“ ზონა, კოტეჯი №..., ...ის №... განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი და კაპიტალური ნახევრად სარდაფი. ამასთან, რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 თებერვლის №... გადაწყვეტილების თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ.თბილისი, ...ა „ა“ ზონა, კოტეჯი №..., ...ის ქუჩა №..., არ არის აღრიცხული. საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 14 დეკემბრის წერილის თანახმად, გ. ა-ის მიერ მოთხოვნილი ტერიტორიის ნაწილი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. ხსენებული წერილი არ შეიცავს მითითებას სადავო ნაკვეთზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების განთავსების თაობაზე, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოებაა. ამასთან, კომისიის ხსენებული არგუმენტი ეწინააღმდეგება თავისთავად მითითებულ გარემოებას, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას წარმოადგენს. ამდენად, მოპასუხის მოსაზრებები არათანმიმდევრული და ურთიერთსაწინააღმდეგოა.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო, ისევე როგორც, სააპელაციო პალატა გ. ა-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამომრიცხველ ერთ-ერთ გარემოებად სადავო მიწის ნაკვეთის ნა-

წილის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებობას მიიჩნევს. საქმეში წარმოდგენილია სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 მარტის №07/2969-13 მიმართვა, რომლითაც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ეცნობა, რომ გ. ა-ის მიერ მოთხოვნილი ნაკვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში და კვეთს ... და ... საკადასტრო ერთეულებს. საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომელთა მიხედვით, ხსენებულ საკადასტრო ერთეულებზე 2010 წლის მდგომარეობით, რეგისტრირებულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება, თუმცა საქმეში აგრეთვე დაცულია 2013 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ ... საკადასტრო ერთეულზე რეგისტრირებულია არა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის, არამედ სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებობის ფაქტი არ გამოირიცხავს ნაკვეთზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული). მართალია, ზემოაღნიშნული დეფინიცია არ შეიცავს მითითებას ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაზე, თუმცა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღების პერიოდში არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი რეალობის, აგრეთვე კანონის სისტემური და ტელეოლოგიური განმარტების გათვალისწინებით, არ გამოირიცხება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემულია იმ მიწის ნაკვეთების ამომწურავი ჩამონათვალი, რომლებიც არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, აღნიშნული ნორმით არ გამოირიცხება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკის თანახმად, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია არ წარმოადგენს მითითებულ ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოქმედების გავრცელების გამომრიცხავ გარემოებას (იხ. სუსგ 2018 წლის 11 ივლისი, №ბს-319-319(კ-18); 2019 წლის 28 ოქტომბერი, №ბს-504-501(კ-17)).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2019 წლის 28 ოქტომბრის, №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებით არსებითად იმსჯელა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოქმედების გავრცელების თაობაზე. კონკრეტული დავის ფარგლებში გასაჩივრებული იყო აღიარების კომისიის ოქმი, რომლითაც განმცხადებელს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო სხვის – ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში. საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს და მიუთითებს ხსენებულ გადაწყვეტილებაში გაჟღერებულ მსჯელობებზე. დასახელებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ „თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქ-

მედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება“. კონკრეტულ შემთხვევაში, გ. ა-ის განმარტებით, იგი 1989 წლიდან ფლობს სადავო ნაკვეთს. სააპელაციო პალატის მიერ დასახელებული საკადასტრო ერთეულები ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად დარეგისტრირდა 2010 წელს. შესაბამისად, რეგისტრაციას და სახელმწიფო ქონების ფაქტობრივ გამიჯვნას წინ უსწრებს განმცხადებლის მიერ ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ოქტომბრის, №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას არ ადასტურებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლზე მითითება (სახელმწიფო ქონების განკარგვა არის სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გადაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით), ვინაიდან ნორმის თავდაპირველ რედაქციაში „სახელმწიფო ქონების განკარგვის“ დეფინიცია არ შეიცავდა მითითებას სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემაზე (მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი უთითებდა, რომ სახელმწიფო ქონების განკარგვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, რეალიზაციას, განაწილებას და განადგურებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით), სახელმწიფო ქონების განკარგვის დეფინიციაში სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის კომპონენტი დაემატა ხსენებულ ნორმაში 11.12.2014წ. №2878 კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, ამასთანავე, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი არ ვრცელდება სადავო

ურთიერთობებზე („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 1.5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).“ ხსენებულ გადაწყვეტილებაში საკასაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ „საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსის“ დანართის მე-40 მუხლის მე-15 პუნქტის თანახმად, სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებიდან მიღებული აღიარების საფასურის სახით გადახდილი თანხების 100% ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში მიემართება. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.02.2018წ. №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს დებულების“ მე-2 მუხლის, მე-2 პუნქტის „ბ.დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ახორციელებს თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებასა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირებას, აღნიშნულის ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მონშობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, კომისია ფაქტობრივად ახორციელებს თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს სადავო აქტის დაუსაბუთებელია, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გადაწყვეტილება მიიღო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრული გამოკვლევის გარეშე, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევას წარმოადგენს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლი ორგანოს ავალდებულებს მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამორიცხოს თვითნებური, მიკერძოებული, არაკვალიფიციური გადაწყვეტილება და უნდა დაასაბუთოს მიღებული გადაწყვეტილების კანონთან შესაბამისობა და კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობა. მოტივირებული დასაბუთებული გადაწყვეტილება კანონიერი გადაწყვეტილების წინაპირობას წარმოადგენს. დასაბუთებაში კი არგუმენტირებულად უნდა მიეთითოს ყველა იმ გარემოებაზე, რომლის შესაბა-

მისადაც მიღებულ იქნა ეს გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაადგინოს განმცხადებლის დაინტერესებაში არსებული მინის ნაკვეთი ექვემდებარება თუ არა აღიარებას და უარყოფით შემთხვევაში, შესაბამისი საფუძვლების მითითებით გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მხარისათვის გასაგები უნდა იყოს რა მოტივით იქნა მიღებული განმცხადებლის მიმართ კონკრეტული გადაწყვეტილება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში, ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, ვინაიდან დადასტურებულია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევის გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, არსებობს საკითხის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნების წინაპირობები. ამასთან, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას, ადგილი აქვს დივერგენციას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ მიღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სათანადო გამოკვლევის გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა იწვევს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კასატორს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 550 (100+150+300) ლარი, რაც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეკისროს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებით საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გა-

დანყვეტილება;

3. გ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 ივნისის №222 განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადანყვეტილების ჩაბარებიდან 1 თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გ. ა-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის – 550 ლარის გადახდა;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოო და არ საჩივრდება.

**ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს
საკუთრებაში გადაცემულ თვითნებურად დაკავებულ
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

**გადაწყვეტილება
სამართლოს სახელით**

№ბს-89(კ-19)

5 მარტი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 28 სექტემბერს ჯ. ბ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 1994 წლიდან დღემდე იგი ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით, მდებარე ...ა, მე-2 შესახვევის მიმდებარედ, რაც შედგება 585 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთისგან, საცხოვრებელი სახლისა და გაშენებული ხეხილიანი ეზოსგან. მოსარჩელის მითითებით, მას სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნია, მისი ოჯახი არის სოციალურად დაუცველი.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლის 24 მაისს მან მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, სადაც თავდაპირველად იგი ითხოვდა უფლების აღიარებას 573 კვ.მ ფართზე. 2017 წლის 15 თებერვალს მან დააზუსტა მოთხოვნა, ნახაზი და მოითხოვა უფლების აღიარება 585 კვ.მ ფართზე. მოპასუხემ უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ განმცხადებლის მხრიდან ვერ იქნა დადასტურებული კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და სარგებლობის ფაქტი. უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა აგრეთვე ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიწებით და, ამავდროულად, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კვეთდა №... საკადასტრო კოდი რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს.

მოსარჩელის განმარტებით, წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით უდავოდ დასტურდება, რომ ჯ. ბ-ე წლებია ფლობს სადავო უძრავ ქონებას, კონკრეტულად კი ექსპერტი უთითებს 2001 წელს, ხოლო კანონი ამოქმედდა 2007 წელს. ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ადრე არსებული საცხოვრებელი სახლის საძირკვლის ფრაგმენტები (ნანგრევები), რომლის ხანდაზმულობა უდავოა.

ამდენად, მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის №979 განკარგულების ბათილად ცნობა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის მიწის ნაკვეთზე (მდ: ქ. თბილისი, ...ა, მე-2 შესახვევის მიმდებარედ 585 კვ.მ ფართზე) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის საოქმო განჩინებით საქარ-

თველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით ჯ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის №979 განკარგულება და მოპასუხე – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ჯ. ბ-ე და მისი ოჯახი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა, ...ის მიმდებარედ (ს.კ. №...), საკუთრების უფლებით 2015 წლის 29 ივნისიდან რეგისტრირებულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე.

ა. ჯ-ის, ბ. ბ-ის, ი. კ-ას 2015 წლის 10 მარტის ნოტარიულად დამონმებული განცხადების მიხედვით, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ჯ. ბ-ე ნამდვილად ფლობს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობასთან ერთად 2001 წლიდან დღემდე, მისამართზე: თბილისი, ...ა, მე-2 ჩასახვევის მიმდებარედ. განმცხადებლები თანახმა არიან ჯ. ბ-ემ მოახდინოს უძრავი ნივთის ლეგალიზება.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 24 მაისს ჯ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარადგინა ორი ექსპერტიზის დასკვნა. მან ითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ნივთზე, მდებარე – თბილისი, ...ის დასახლება, ...ოს მე-2 შესახვევის მიმდებარედ. ამასთან, 2016 წლის 30 მაისს

მან განცხადება წარადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში და განმარტა, რომ მას არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი და არის სოციალურად დაუცველი პირი. განმცხადებელმა ითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ნივთზე, მდებარე – თბილისი, ...ის დასახლება, ...ის მე-2 შესახვევის მიმდებარედ.

შპს „...-ის“ 2017 წლის 2 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის მე-2 შესახვევის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთზე (585 კვ.მ) განთავსებული ადრე არსებული საცხოვრებელი სახლის საძირკვლის ფრაგმენტების (ნანგრევების) ხელახლა აშენებული შენობის, ტერიტორიის შემომზღუდავი სამშენებლო ბლოკით და ლითონის მავთულბადით შესრულებული ღობის, ნაკვეთში დარგული მრავალწლოვანი ნარგავების ვიზუალური დაკვირვებით და მესაკუთრის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის საფუძველზე, საცხოვრებელი სახლის საძირკვლის ფრანგმენტების (ნანგრევების) ხანდაზმულობა ეჭვგარეშეა, ანუ ჯ. ბ-ე აღნიშნულ ტერიტორიას, მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლს და ადრე არსებული შენობის ფრაგმენტებს სავარაუდოდ ფლობს დაახლოებით 2001 წლიდან.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ. ჯ-ის, ხ. ბ-ის, ჰ. ა-ის, ჯ. დ-ის 2017 წლის 7 თებერვლის ნოტარიულად დამონმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ჯ. ბ-ე ნამდვილად ფლობს 585 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული საცხოვრებლით, წარსულში სახლს, ამჟამად ნანგრევებს და ასევე 2015 წელს ახლად აშენებული საცხოვრებელ სახლსა და გაშენებულ ხეხილიან ეზოს. განმცხადებლების იქ ყოფნის პერიოდი აითვლება 2001 წლიდან, მისამართზე: თბილისი, ...ა, მე-2 ჩასახვევის მიმდებარედ და განმცხადებლები თანახმა არიან ჯ. ბ-ემ მოახდინოს უძრავი ქონების ლეგალიზება.

2017 წლის 15 თებერვალს ჯ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარმოადგინა დაზუსტებული აზომვითი ნახაზი, მეზობლების თანხმობა და ექსპერტიზის დასკვნა. განმცხადებელმა ითხოვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 26 ივნისის №612 ოქმის მე-80 საკითხით, უარი ეთ-

ქვა ჯ. ბ-ეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის №979 განკარგულებით ჯ. ბ-ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: თბილისი, ...ა, მე-2 შესახვევის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ საფუძვლით, რომ არ დასტურდებოდა ჯ. ბ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, ასევე მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიწით და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კვეთდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს.

სასამართლომ, აგრეთვე, დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიმართვის თანახმად, ...ში, ...ის მიმდებარედ 475 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ) და კვეთს №... საკადასტრო ერთეულს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №... მიმართვიდან ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე – მცხეთა, სოფელი ...ო, ზედდებაშია საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, მდებარე – თბილისი, ...ის ქუჩა, ...ის მიმდებარედ, ს.კ. №..., მესაკუთრე: თვითმმართველი ქალაქი თბილისის მუნიციპალიტეტი, 3063 კვ.მ. ზედდების ფართია 509.4 კვ.მ.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 16 ნოემბერს ჯ. ბ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და განმარტა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №... წერილით მათთვის ცნობილი გახდა ის გარემოება, რომ ჯ. ბ-ეს მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან უფიქსირდება ზედდება, სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისი მუნიციპალიტეტის საკუთრებასთან, ზედდების ფართია 509.4 კვ.მ. განმცხადებელმა მიწის ნაკვეთის კორექტირება და ფართის დაზუსტება ითხოვა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 იანვრის №... წერილის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე – ...ა, მე-2 შესახვევის მიმდებარედ, ზედდებაში იყო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა, ...ის მიმდებარედ, ს.კ. №..., მესაკუთრე: თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბი-

ლისის მუნიციპალიტეტი, 3063 კვ.მ. ზედედების ფართია – 509.4 კვ.მ.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ექსპერტის – მ. მ-ის განმარტებით, მან ექსპერტიზის დასკვნა შეადგინა ვიზუალური დათვალიერების, ორთოფოტოს და მხარის მიერ წარდგენილი მასალების საფუძველზე. მისი განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილი შემოსაზღვრული იყო ბლოკით, ხოლო ნაწილი – მავთულბადით. მისი გამოცდილებიდან გამომდინარე, მას შეუძლია განსაზღვროს ბეტონი ძველია თუ ახალი. ექსპერტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, ბეტონი იყო ძველი, საძირკველის ბეტონიც იყო გამოქარული, ეს კი ხდება მრავალწლიანი არსებობის შემდეგ. ამასთან, მან მიუთითა, რომ ნაკვეთზე განთავსებული იყო მრავალწლოვანი ნარგავებიც, თუმცა აღნიშნული მისი კვლევის საგანს არ წარმოადგენდა.

სასამართლომ სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობის სახით მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, მიწის ნაკვეთზე ჯ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი იმის თაობაზე, ჯ. ბ-ე სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად ქ. თბილისში, ...ის მე-2 შესახვევის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთით (585 კვ.მ) და შესაბამისი მტკიცებულებით დასტურდებოდა თუ არა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მყარი სასაზღვრო მიწით შემოსაზღვრის ფაქტი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარის მტკიცება მასზედ, რომ არ დასტურდებოდა ქ. თბილისში, ...ის მე-2 შესახვევის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთის (585 კვ.მ) თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი და ასევე მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიწით, არ იყო გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით და კომისიას ამ ფაქტის გამოსაკვლევად საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გაუანალიზებია.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ შპს „...-ის“ 2017 წლის 2 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნაზე, ამასთან, მიუთითა სასამართლო სხდომაზე ექსპერტის – მ. მ-ის გან-

მარტებაზე და მიიჩნია, რომ აღიარების კომისიის მიერ არ იყო დასაბუთებული, თუ რატომ არ მიიჩნია უფლებაასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე მოსარჩელის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება და მასზე თანდართული მტკიცებულებები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მინის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების საკმარის საფუძვლად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ასევე ჯ. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ჯ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ჯ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით უპირველესად უნდა შემოწმებულიყო, სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება იყო თუ არა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ასეთის დადასტურების პირობებში კი, უნდა შეფასებულიყო სამართლებრივი რეგულაცია დასაშვებად მიიჩნევა თუ არა მინის ნაკვეთზე სხვა პირის საკუთრების უფლების აღიარებას. მხოლოდ აღნიშნულ ფაქტობრივ-სამართლებრივ წინაპირობათა დაძლევის შემდგომ იყო შესაძლებელი მსჯელობა იმის თაობაზე, მოსარჩელე ფლობდა თუ

არა მინის ნაკვეთს სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობის ამოქმედებამდე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3063 კვ.მ მინის ნაკვეთი, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა, ...ის მიმდებარედ (ს.კ. №...), საკუთრების უფლებით 2015 წლის 29 ივნისიდან რეგისტრირებული იყო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე. ჯ. ბ-ემ კი 2016 წლის 24 მაისს მიმართა განცხადებით თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ნივთზე. აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის №979 განკარგულებით, ჯ. ბ-ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, ასევე მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი არ იყო შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიჯნით და მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი კვეთდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს. ზედდების ფართი იყო 509.4 კვ.მ. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფდა, რომ მინის ნაკვეთი, რომელზეც მოსარჩელეს საკუთრების უფლების აღიარების ინტერესი გააჩნდა, უკვე რეგისტრირებული იყო მესამე პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში.

სააპელაციო პალატამ მიზანშეწონილად მიიჩნია ხაზი გაესვა იმ გარემოებისათვის, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება და ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული ქონება არ ინვესტა ერთსა და იმავე სამართლებრივ შედეგს მესამე პირათვის. აღნიშნული მიზნით პალატამ მიუთითა შემდეგ საკანონმდებლო რეგულაციებზე:

ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ ევროპული ქარტიის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ქვეშ იგულისხმება ადგილობრივი ორგანოების უფლება და შესაძლებლობა კანონის ფარგლებში მოაწესრიგონ და მართონ საზოგადოებრივი საქმიანობების მნიშვნელოვანი წილი მათი პასუხისმგებლობითა და ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების შესაბამისად (მუხლი 3-1). სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ თვითმმართველობის პირობებში ადგილობრივ გაერთიანებებს გააჩნიათ დამოუკიდებელი იურიდიული პირის სტატუსი, ისინი არ არიან სახელმწიფო მმართველობის ნაწილი და არ უნდა განვიხილოთ, როგორც ასეთი, სა-

ხელმწიფო ადმინისტრაციის დაბოლოებანი. ადგილობრივი თვითმმართველობის ძირითადი ნიშანია ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრაციული დამოუკიდებლობა ცენტრალური ხელისუფლების ორგანოებისაგან.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა, კერძოდ, კონსტიტუციის მე-2 მუხლი აღიარებს მოსახლეობის უფლებას, თვითონ, სახელმწიფოს ჩარევის გარეშე, გადაწყვიტონ ადგილობრივი მნიშვნელობის საქმეები. საქართველოს კონსტიტუცია ითვალისწინებს ორგანული კანონის მიღებას, რომლითაც განისაზღვრება თვითმმართველობის ორგანოთა შექმნის წესი, უფლებამოსილება და სახელმწიფო ორგანოებთან ურთიერთობა.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს კონსტიტუციის 101² მუხლის ჩანაწერზე, რომლის მიხედვითაც, ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილებები გამიჯნულია სახელმწიფო ორგანოთა უფლებამოსილებებისაგან. თვითმმართველ ერთეულს აქვს საკუთარი და დელეგირებული უფლებამოსილებანი. ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილებათა განსაზღვრის ძირითადი პრინციპები და უფლებამოსილებანი დგინდება ორგანული კანონით. საქართველოს კონსტიტუციის 101² მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, თვითმმართველი ერთეული საკუთარ უფლებამოსილებებს ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით. ორგანული კანონით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილებანი ექსკლუზიურია. საქართველოს კონსტიტუციის 101³ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, ადგილობრივ თვითმმართველობას აქვს საკუთარი ქონება და ფინანსები.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის ჩანაწერზე, რომლის თანახმაც, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების სახეებია: ა) მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები; ბ) მუნიციპალიტეტის დელეგირებული უფლებამოსილებები. მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები ექსკლუზიური უფლებამოსილებებია. ამავე კოდექსის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილება არის ამ კანონით დადგენილი უფლებამოსილება, რომელსაც ის დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით ახორციელებს. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკუთ-

რებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით მუნიციპალიტეტის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებებს მიეკუთვნება.

სააპელაციო პალატამ ზემოხსენებული საკანონმდებლო ნორმების ანალიზზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ დამოუკიდებელი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სტატუსთან ერთად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა დამოუკიდებლობის არსებით კომპონენტს ასევე, მათი საკუთარი ქონების, ცენტრალური ბიუჯეტისაგან დამოუკიდებელი საბიუჯეტო სისტემებისა და საბიუჯეტო წყაროების არსებობა წარმოადგენდა.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება არის 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 ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

სააპელაციო პალატამ, აგრეთვე, მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების განკარგვას, რის შემდეგაც, იგი

აღარ ექცეოდა სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრულ სახელმწიფო ქონების დეფინიციას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისია. ამავე კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება, რაც სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, არ მოიცავს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებასთან ერთად, თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების აღიარებასაც.

სააპელაციო პალატამ დამატებით მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის მიერ დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მეორე მუხლის „ა“ პუნქტზე (ძალადაკარგულად იქნა გამოცხადებული 2016 წლის 31 ივლისიდან), რომლის თანახმადაც, ამ წესში გამოყენებულ ტერმინს – მიწის ნაკვეთი, გააჩნდა შემდეგი მნიშვნელობა: სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. იმის გათვალისწინებით, რომ ჯ. ბ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მი-

ნის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება, მასზედ ვერ გავრცელდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი რეგულაციები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო ფართზე, მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხული უფლების მიმართ მოქმედებდა უტყუარობის პრეზუმფცია. უძრავ ფართზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, მათ შორის ქონების თვითმმართველ ერთეულზე აღრიცხვა, გამორიცხავდა საკუთრების უფლების მოპოვებას აღიარების გზით.

ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობით ვერ მიიღწეოდა კანონშესაბამისი შედეგი. მოცემულ შემთხვევაში, არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები გამორიცხავდა მოსარჩელესთვის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. შესაბამისად, აღარ არსებობდა იმის საჭიროება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს დამატებით გამოეკვლია, ჯ. ბ-ე მართლაც ფლობდა თუ არა სადავო ქონებას კანონის ამოქმედებამდე და მასზედ განთავსებული ჰქონდა თუ არა შენობა-ნაგებობა. აღნიშნულის პარალელურად, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქმის მასალების თანახმად, უტყუარად მართლაც არ დასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ სადავო ქონების ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე და არც ის, სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული ნანგრევები საცხოვრებელი სახლის იყო, თუ არასაცხოვრებელი შენობისა, რასაც ერთ-ერთი გადამწყვეტი მნიშვნელობა ექნებოდა დავის შედეგისათვის; აღნიშნულის მტკიცების ტვირთი კი მოსარჩელე მხარეს ეკისრებოდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სადავო უძრავი ქონების დაუფლების ფაქტი ადმინისტრაციული წარმოების დროს დადასტურებულ იქნა მეზობლების ახსნა-განმარტების საფუძველზე, რაც შეესაბამება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დანერგილ პრაქტიკას. თუმცა მიუხედავად ამისა, განსახილველ შემთხვევაში, მეზობლების ნოტარიულად დადასტურებული ახსნა-განმარტე-

ბები კომისიამ არ გაითვალისწინა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმასთან დაკავშირებული ძირითადი მოტივაცია ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ სადავოდ ქცეული მინის ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. კასატორი მიიჩნევს, რომ, იმ შემთხვევაში, თუკი სასამართლო თუნდაც გარკვეულ ნაწილზე, კერძოდ კი, ფართის იმ ოდენობაზე, სადაც სახელმწიფო საკუთრება არაა დარეგისტრირებული, ცნობს ჯ. ბ-ის მხრიდან უძრავი ქონების დაუფლების ფაქტს და შესაბამისად, გარკვეულ ნაწილზე მაინც აღიარებს საკუთრების უფლებას, კასატორი შეძლებს საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ხოლო ასეთ ვითარებაში კი, მას შეეძლება ფართის კორექტირებასთან დაკავშირებით განცხადებით მიმართოს სახელმწიფოს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ჯ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 აპრილის განჩინებით ჯ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ჯ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ჯ. ბ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ჯ. ბ-ე და მისი ოჯახი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა, ...ის მიმდებარედ (ს.კ. №...), საკუთრების უფლებით 2015 წლის 29 ივნისიდან რეგისტრირებულია სსიპ თვითმმართველი ქა-

ლაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე.

ა. ჯ-ის, ბ. ბ-ის, ი. კ-ას 2015 წლის 10 მარტის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების მიხედვით, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ჯ. ბ-ე ნამდვილად ფლობს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობასთან ერთად 2001 წლიდან დღემდე, მისამართზე: თბილისი, ...ა, მე-2 ჩასახვევის მიმდებარედ. განმცხადებლები თანახმა არიან ჯ. ბ-ემ მოახდინოს უძრავი ნივთის ლეგალიზება.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 24 მაისს ჯ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარადგინა ორი ექსპერტიზის დასკვნა. მან ითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ნივთზე, მდებარე – თბილისი, ...ის დასახლება, ...ოს მე-2 შესახვევის მიმდებარედ. ამასთან, 2016 წლის 30 მაისს მან განცხადება წარადგინა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში და განმარტა, რომ მას არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი და არის სოციალურად დაუცველი პირი. განმცხადებელმა ითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ნივთზე, მდებარე – თბილისი, ...ის დასახლება, ...ოს მე-2 შესახვევის მიმდებარედ.

შპს „...-ის“ 2017 წლის 2 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის მე-2 შესახვევის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთზე (585 კვ.მ) განთავსებული ადრე არსებული საცხოვრებელი სახლის საძირკვლის ფრანგმენტების (ნანგრევების) ხელახლა აშენებული შენობის, ტერიტორიის შემომზღუდავი სამშენებლო ბლოკით და ლითონის მავთულბადით შესრულებული ღობის, ნაკვეთში დარგული მრავალწლოვანი ნარგავების ვიზუალური დაკვირვებით და მესაკუთრის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის საფუძველზე, საცხოვრებელი სახლის საძირკვლის ფრანგმენტების (ნანგრევების) ხანდაზმულობა ეჭვგარეშეა, ანუ ჯ. ბ-ე აღნიშნულ ტერიტორიას, მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლს და ადრე არსებული შენობის ფრანგმენტებს სავარაუდოდ ფლობს დაახლოებით 2001 წლიდან.

ბ. ჯ-ის, ბ. ბ-ის, ჰ. ა-ის, ჯ. დ-ის 2017 წლის 7 თებერვლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ჯ. ბ-ე ნამდვილად ფლობს 585 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული საცხოვრებლით, წარსულში სახლს, ამაჟამად ნანგრევებს და ასევე 2015 წელს ახლად აშენებული საცხოვრებელ სახლსა და გაშენებულ ხეხილიან ეზოს. განმცხადებლების იქ ყოფნის პერიოდი აითვლება 2001 წლიდან, მისამართზე: თბილისი, ...ა, მე-2 ჩასახვევის მიმდებარედ და განმცხადებლები

თანახმა არიან ჯ. ბ-ემ მოახდინოს უძრავი ქონების ლეგალიზება.

2017 წლის 15 თებერვალს ჯ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარადგინა დაზუსტებული აზომვითი ნახაზი, მეზობლების თანხმობა და ექსპერტიზის დასკვნა. განმცხადებელმა ითხოვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 26 ივნისის №612 ოქმის მე-80 საკითხით, უარი ეთქვა ჯ. ბ-ეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის №979 განკარგულებით ჯ. ბ-ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: თბილისი, ...ა, მე-2 შესახვევის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ საფუძვლით, რომ არ დასტურდება ჯ. ბ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, ასევე მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ არის შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიწებით და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კვეთს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს.

ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიმართვის თანახმად, ...ში, ...ის მიმდებარედ 475 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ) და კვეთს №... საკადასტრო ერთეულს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №... მიმართვიდან ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე – მცხეთა, სოფელი ...ო, ზედდებაშია საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, მდებარე – თბილისი, ...ის ქუჩა ...ის მიმდებარედ, ს.კ. №..., მესაკუთრე: თვითმმართველი ქალაქი თბილისის მუნიციპალიტეტი, 3063 კვ.მ. ზედდების ფართია 509.4 კვ.მ.

2017 წლის 16 ნოემბერს ჯ. ბ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და განმარტა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №... წერილით მათთვის ცნობილი გახდა ის გარემოება, რომ ჯ. ბ-ეს, მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან უფიქსირდება ზედდება, სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებასთან, ზედდების ფართია

509.4 კვ.მ განმცხადებელმა ითხოვა მიწის ნაკვეთის კორექტირება და ფართის დაზუსტება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 იანვრის №... წერილის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე – ...ა, მე-2 შესახვევის მიმდებარედ, ზედდებაშია საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა, ...ის მიმდებარედ, ს.კ. №..., მესაკუთრე: თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი, 3063 კვ.მ. ზედდების ფართია – 509.4 კვ.მ.

ექსპერტის – მ. მ-ის განმარტებით, მან ექსპერტიზის დასკვნა შეადგინა ვიზუალური დათვალიერების, ორთოფოტოს და მხარის მიერ წარდგენილი მასალების საფუძველზე. მისი განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილი შემოსაზღვრულია ბლოკით, ხოლო ნაწილი – მავთულბადით. მისი გამოცდილებიდან გამომდინარე, მას შეუძლია განსაზღვროს ბეტონი ძველია თუ ახალი, განსახილველ შემთხვევაში ბეტონი იყო ძველი, საძირკველის ბეტონიც იყო გამოქარული, და ეს ხდება მრავალწლიანი არსებობის შემდეგ, ამასთან, მიუთითა, რომ ნაკვეთზე განთავსებულია მრავალწლოვანი ნარგავებიც, თუმცა აღნიშნული მისი კვლევის საგანს არ წარმოადგენს.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, 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 მომდინარეობს სახელმწიფოს მი-

ერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად ყურადღებას მიაქცევს იმ სამართლებრივ არგუმენტაციას, რომელიც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ჯ. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიეთითა, კერძოდ, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული თვითნებურად დაკავებული მიწის ცნება ექსკლუზიურად გულისხმობდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთა კატეგორიას და იგი გამორიცხავდა საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებაზე, სადაც საკასაციო სასამართლომ დეტალურად მიმოიხილა უფლებააღიარებელი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფარგლები და განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებულ საქმეში

საკასაციო სასამართლომ სახელმწიფო ქონების სტატუსის, მისი მნიშვნელობისა და საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ბაზის ისტორიული განვითარების მიმოხილვისა და სახელმწიფო საკუთრების ცნების სრულყოფილი განმარტების საფუძველზე, ცალსახად განსაზღვრა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული თვითნებურად დაკავებული მიწა, მათ შორის, მოიცავდა მუნიციპალურ საკუთრებასაც, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ საკუთრების უფლების აღიარება ამგვარ მიწის ნაკვეთებზე აბსოლუტურად დასაშვებად მიიჩნია. ზემოხსენებულ საქმეში განიმარტა, რომ „მუნიციპალური საკუთრება არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების ნაირსახეობას, თუმცა წარმოადგენს საჯარო საკუთრების დამოუკიდებელ ნაირსახეობას. მოსახლეობის ინტერესებს შეესაბამება მათ მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე მათივე საკუთრების უფლების აღიარება, ამ უფლების რეალიზაცია არ ადასტურებს ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების შეზღუდვას“.

ამავე გადაწყვეტილებით საკასაციო სასამართლომ, აგრეთვე, განმარტა, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.02.2018წ. №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს დებულების“ 2.2 მუხლის „ბ.დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება, აღნიშნულის განხორციელების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა. ზემოაღნიშნული ადასტურებს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კომისია რეალურად ახორციელებს თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. შესაბამისად, სადავო აქტი ეწინააღმდეგება კომისიის მიერ დადგენილ პრაქტიკას“.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება საკასაციო სასამართლოს მიერ მსგავსი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით მიღებულ განჩინებებს (იხ. სუსგ 02.10.2014წ. №ბს-354-350(კ-14),

29.10.2015წ. №ბს-392-386(2კ-15), 11.07.2018წ. №ბს-319-319(კ-18)), რომლებითაც დაუშვებლად იქნა მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს საკასაციო საჩივრები და უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს 08.04.2014წ., 13.03.2015წ. და 25.01.2018წ. განჩინებები. შესაბამისად, სახეზეა დივერგენცია, სააპელაციო პალატის საჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მოცემულ საკითხზე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხ.).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ჯ. ბ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა ის, რომ არ დასტურდებოდა ჯ. ბ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიჯნით და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კვეთდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს.

საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე მხარის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი ადგილზე დათვალიერების ოქმი ან/და სხვა რაიმე წერილობითი სახის მტკიცებულებები, რომელიც დაადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ კომისია განცხადების განხილვის მიზნით გასული იყო ადგილზე, დაათვალიერა უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი და სხვა მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მიიღო სადავო გადაწყვეტილება. კომისიის მხრიდან მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების თვითნებურად დაკავებისა და მიწის ნაკვეთით სარგებლობის, აგრეთვე, მისი მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოღობის ერთპიროვნული, ფაქტობრივად დაუდასტურებელი მითითებების საპირისპიროდ, საქმეში მოიპოვება მტკიცებულებები, რომლებიც ცალსახად ადასტურებს მოსარჩელის მიერ უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს. კერძოდ, საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საქმეში წარმოდგენილ შპს „...“-ის“ 2017 წლის 2 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისი, ...ის მე-2 შესახვევის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთზე (585 კვ.მ) განთავსებული ადრე არსებული საცხოვრებელი სახლის საძირკვლის ფრაგმენტების (ნანგრევების) ხელახლა აშენებული შენო-

ბის, ტერიტორიის შემომზღუდავი სამშენებლო ბლოკით და ლითონის მავთულბადით შესრულებული ლობის, ნაკვეთში დარგული მრავალწლოვანი ნარგავების ვიზუალური დაკვირვებით და მესაკუთრის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის საფუძველზე, საცხოვრებელი სახლის საძირკველის ფრანგმენტების (ნანგრევების) ხანდაზმულობა ეჭვგარეშეა, ანუ ჯ. ბ-ე აღნიშნულ ტერიტორიას, მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლს და ადრე არსებული შენობის ფრანგმენტებს სავარაუდოდ ფლობს დაახლოებით 2001 წლიდან. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს სასამართლო სხდომაზე ექსპერტის მ. მ-ის განმარტებაზე, რომლის თანახმად, მან ექსპერტიზის დასკვნა შეადგინა ვიზუალური დათვალიერების, ორთოფოტოს და მხარის მიერ წარდგენილი მასალების საფუძველზე. მისი განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილი შემოსაზღვრულია ბლოკით, ხოლო ნაწილი მავთულბადით. მისი გამოცდილებიდან გამომდინარე, მას შეუძლია განსაზღვროს ბეტონი ძველია თუ ახალი, განსახილველ შემთხვევაში ბეტონი იყო ძველი, საძირკველის ბეტონიც იყო გამოქარული, და ეს ხდება მრავალწლიანი არსებობის შემდეგ, ამასთან მიუთითა, რომ ნაკვეთზე განთავსებულია მრავალწლოვანი ნარგავებიც, თუმცა აღნიშნული მისი კვლევის საგანს არ წარმოადგენს.

საგულისხმოა, აგრეთვე, საქმის მასალებით დადგენილი კიდევ ერთი ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, ზ. ჯ-ის, ხ. ბ-ის, ჰ. ა-ის, ჯ. დ-ის 2017 წლის 7 თებერვლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ჯ. ბ-ე ნამდვილად ფლობს 585 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული საცხოვრებელით, წარსულში სახლს, ამჟამად ნანგრევებს და ასევე 2015 წელს ახლად აშენებული საცხოვრებელ სახლსა და გაშენებულ ხეხილიან ეზოს. განმცხადებლების იქ ყოფნის პერიოდი აითვლება 2001 წლიდან, მისამართზე: თბილისი, ...ა, მე-2 ჩასახვევის მიმდებარედ და განმცხადებლები თანახმა არიან ჯ. ბ-ემ მოახდინოს უძრავი ქონების ლეგალიზება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2017 წლის 15 თებერვალს ჯ. ბ-ის მიერ წარდგენილ განცხადებას თან ერთვის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული საკუთრების უფლების აღიარებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი, კერძოდ, დაზუსტებული აზომვითი ნახაზი, მეზობლების თანხმობა და ექსპერტიზის დასკვნა. იმ პირობებში, რომ ჯ. ბ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ადმინისტრაციულ ორგანოს წარ-

დგენილი განცხადების დაკმაყოფილების წინაპირობას უქმნიდა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მითითებულ დოკუმენტთა უგულებელყოფით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით მიიღო უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ჯ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება. ზემოხსენებული კი ჯ. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების, კერძოდ, გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ჯ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძვლებს წარმოშობს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ჯ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ჯ. ბ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის №979 განკარგულება და მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს ქ. თბილისში, ...ში, მე-2 შესახვევის მიმდებარედ მდებარე 585 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ჯ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ჯ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტი-

ლება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ჯ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ივლისის №979 განკარგულება;

5. მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს ქ. თბილისში, ...ში, მე-2 შესახვევის მიმდებარედ მდებარე 585 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ჯ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი, როგორც საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი

გადანყვებითლება საქართველოს სახელით

№ბს-690(2კ-19)

2 აპრილი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე,

ვ. როინიშვილი

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 16 ივნისს ქ. რ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლის 10 თებერვალს მან გან-

ცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. უფლებადამდგენ დოკუმენტს 2016 წლის 4 თებერვალს გაცემული №... სამკვიდრო მონმობა წარმოადგენდა. მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული სამკვიდრო მონმობით ირკვევა, რომ ტ. რ-ის მემკვიდრე ქ. რ-მა სასამართლო დადგენილების (საქმე №2/28122-15) საფუძველზე, დაადგინა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში მდებარე ტ. რ-ის უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს ქ. რ-ი, ასევე დადგენილია საჯარო რეესტრის მიერ 2013 წლის 30 აგვისტოს ცნობადახასიათების მომზადების ფაქტი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-დახასიათებით ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 470 კვ.მ წარმოადგენს ტ. რ-ის საკუთრებას. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 დეკემბრის №... წერილით ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში ტ. რ-ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ვალდებულებები რეგისტრირებული არ არის.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 10 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა. შეჩერების ერთ-ერთ საფუძველად მითითებული იყო ის ფაქტი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

მოსარჩელის მოსაზრებით, შ. მ-ეს №... საკუთრების უფლების მონმობა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 19 ივლისის №311 ოქმის საფუძველზე სრულიად უკანონოდ გადაეცა.

მოსარჩელის მითითებით, ...ას ქუჩა და ...ის ქუჩა არის კვეთაზე და ამის გამოყენებით ყალბი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, აღი-

არების კომისიამ შ. მ-ეს საკუთრებაში უკანონოდ გადასცა სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდგომ შ. მ-ემ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა ო. მ-ეს. მოსარჩელის განმარტებით, კომისიამ დაარღვია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები და სადავო აქტი გამოსცა ყოველგვარი სამართლებრივი და ფაქტობრივი დასაბუთების გარეშე, რის გამოც მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

ამდენად, მოსარჩელემ შ. მ-ისათვის ქ. თბილისში, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ 347 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 19 ივლისის №311 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 17 ივნისის განჩინებით საქმეში, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაება ო. მ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 ნოემბრის საოქმო განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. რ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2010 წლის 30 აპრილს გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში მდებარე 470 კვ.მ საერთო ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე. მესაკუთრე ტ. რ-ი, სააღრიცხვო ბარათი აღრიცხულია 1961 წელს, დოკუმენტი №....

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მოქალაქეთა საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილების და აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ

1974 წლის 7 აგვისტოს №475 გადაწყვეტილებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მოქ. ხ. ა. ს-ი, პირველი მაისის ...ე, 16 სული (თვითონ, 9 შვილი, ორი რძალი და ოთხი შვილიშვილი), მცხოვრები ...ის ქუჩის №22-ში, სადაც დაკავებული ჰქონდა ორი ოთახი – 34 კვ.მ, რომელიც ლენინის რაისაბჭოს აღმასკომის ტექნიკური კომისიის დასკვნით იმყოფება მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში, ვინაიდან აღნიშნული სახლი დაინგრა, მოქალაქე ხ. ა. ს-ის რეასულიან ოჯახს გამოეყო ოთხოთახიანი იზოლირებული ბინა, ფართით 55.01 კვ.მ მდებარე ...ის დასახლებაში, ...-რაიონი, კორპუსი 10, მე-3 სადარბაზოს მეცხრე სართულზე.

საქმეში წარმოდგენილია ჰ. ს-ის, ქ. ქ-ის, ა. ნ-ის 2012 წლის 9 ივლისის ნოტარიულურად დამონმებული განცხადება, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებენ, რომ შ. მ-ე (პ/ნ №...) 1976 წლიდან ფლობს და სარგებლობს მიწის ნაკვეთით, რომელიც მდებარეობს მათი კუთვნილი უძრავი ქონების – თბილისი, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ. ამავე განცხადებაში მითითებულია, რომ ისინი თანახმანი არიან შ. მ-ემ მოახდინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია და რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის 2012 წლის 9 ივლისის მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ...ას ქუჩის №17-ში მდებარე უძრავი ქონება (დაზუსტებული ფართობი: 454 კვ.მ), ნაკვეთის წინა ნომერი 34, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შ. მ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სააღრიცხვო ბარათი №..., აღრიცხულია 1978 წელს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 11 ივლისს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას №12/100089-7 განცხადებით მიმართა შ. მ-ემ, რომელმაც მიწის ნაკვეთის დაკანონება მოითხოვა, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ. საკადასტრო აზომვეითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 416 კვ.მ-ს.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 19 ივლისის №311 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის 26-ე საკითხი) მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილს (...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ) – 347 კვ.მ-ს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია – სასყიდლიანი და შ. მ-ეს უღიარდა საკუთრე-

ბის უფლება. აღნიშნული გადანყვეტილების საფუძველზე, შ. მ-ის სახელზე 2012 წლის 24 აგვისტოს გაცემული იქნა №... საკუთრების უფლების მონაწილეობა.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით დადგენილად მიიჩნია, რომ შ. მ-ემ (მჩუქებელი) (პირადი ნომერი: №..., მცხოვრები: ქ. თბილისი, ...ის რაიონი, ...ას ქუჩა №17) ო. მ-ეს (დასაჩუქრებული) (პირადი ნომერი: №..., მცხ: ქ. თბილისი, ...ი, ...ას ქუჩა №17) გადასცა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე – ქალაქ თბილისი, ...ას ქუჩის №17, ფართობი 454 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: №...

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის 2012 წლის 2 ოქტომბრის მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ...ას ქუჩა №17, საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 454 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი 34, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ო. მ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამონებების თარიღი 27/09/2012, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

სასამართლომ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრის 2016 წლის 27 იანვრის დადგენილებით (საქმე №2/28122-15) ქ. რ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა. დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, სახელდობრ – ქ. რ-ის (დაბადებული ... წლისს, თბილისში, პ/ნ №...) მიერ მამის – ტ. რ-ის (გარდაცვლილი 1968 წლის 22 ოქტომბერს; აქტის ჩანაწერი №., გარდაცვალების მონაწილეობა №...) მემკვიდრეობის მიღების ფაქტი. დადგენილი იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი – ტ. რ-ისადმი (გარდაცვლილი 1968 წლის 22 ოქტომბერს, აქტის ჩანაწერი №..., გარდაცვალების მონაწილეობა №...) უფლების დამდგენი საბუთის, სახელდობრ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 30 აგვისტოს მომზადებული ცნობა-დახასიათების კუთვნილების ფაქტი, რომელშიც მითითებული მისი სახელი „ტ.“ არ ემთხვევა მის გარდაცვალების მონაწილეობაში №... მითითებულ სახელს „ტ.“.

2016 წლის 4 თებერვლის სამკვიდრო მონაწილეობით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №...) დასტურდება, რომ ქ. რ-ი (დაბ. ... წელს, თბილისი, რეგისტრირებული მისამართზე თბილისი, ...ის ქუჩა №14, პირადი ნომერი: №...) არის 1968 წლის 22 ოქტომბერს გარდაცვლილი ტ. რ-ის პირველი რიგის მემკვიდრე, შვილი (სამკვიდროს გახსნის ფაქტი დასტურდება ტ. რ-ის გარდაცვალების განმეორებითი მონაწილეობით №..., გაც. სსგს თბილისის სრს-ს მიერ

11.09.2013წ, სამკვიდრო გაიხსნა 22.10.1968 წელს). ქ. რ-მა, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო მამკვიდრებლის – ტ. რ-ის სახელზე რიცხული ქონება, მათ შორის, სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივები და პასივები. მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო ასევე მამკვიდრებლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ...ის ქუჩა №22 (საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციის მიხედვით-ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, „თბილისი, ...ის ქუჩა №22-ში“ მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1956 წელს. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში უძრავი ნივთის მოსარგებლედ მითითებულია ტ. რ-ი/რ-ი (საფ.სააღრიცხვო მასალა ს/ნ ...). აღნიშნულ სააღრიცხვო მასალაში ფიქსირდება სახელი „ტ.“, უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე, არსებული მთლიანი შენობა-ნაგებობის ფართი: ლიტ „ა“, საერთო ფართი – 34 კვ.მ. აღნიშნული ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში მითითებულია მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი – 470 კვ.მ. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „...ის“ 2017 წლის 16 იანვრის №17/01-16/01 საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით განისაზღვრა ქ. რ-ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომელიც 2010 წლის 30 აპრილის ცნობა-დახასიათების საფუძველზე იყო მისი მამის – ტ. რ-ის საკუთრება, მდებარე – ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №22, რომლის ნაწილი ამჟამად რეგისტრირებული აქვს ო. მ-ეს. დასკვნის თანახმად, ობიექტს სამი მხრიდან ესაზღვრება ...ას, ...ის და ...ის ქუჩები. მეოთხე მხრიდან ობიექტზე დღეისათვის არის განთავსებული ორსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი, რომელიც რეგისტრირებულია მოქალაქე ო. მ-ის სახელზე. ობიექტზე თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც რაიმე შენობა არ არის განთავსებული, მოქცეულია, ერთი მხრივ, ამ ორსართულიან შენობასა და მის მოპირდაპირე მხარეს არსებული ...ის ქუჩის №22-ს შორის და, მეორე მხრივ, ...ას ქუჩასა და ...ის ქუჩის №12-ს შორის, რომელიც არის გ. გ-ისა და ე. ყ-ას თანასაკუთრებაში. მოკვლევის ობიექტის საზღვრებია სამი მხრიდან: ზემოდან – ...ას ქუჩა, ქვემოდან – ...ის ქუჩა, მარჯვნიდან – ...ის ქუჩა, ხოლო მარცხნიდან – მოქალაქე მ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი სახლით (საკ.კოდი: №..., მონაკვეთი AE, დოკუმენტი №6). 347 კვ.მ გადაფარულია მოქალაქე რ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ...ის ქუჩა №22, რომლის ელექტრონული ვერსია ემთხვევა 2012 წლის 11 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში აღნიშნული ნაკვეთის ელექტრონულ ვერსიაში მოცემულს.

2012 წლის 28 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერიში მითითებულია, რომ ო. მ-ეს საკუთრებაშია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 347 კვ.მ ფართობი, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ. ექსპერტის დასკვნით, ო. მ-ის საკუთრებაში არსებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოიცავს 2010 წლის 30 აპრილის ცნობა-დახასიათებაში ქ. რ-ის მამის – ტ. რ-ის საკუთრებად აღიარებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №22.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 მოყოლებული მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლომ განმარტა, რომ თუ ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს მიწის ნაკვეთი გადაცემული არ ჰქონდა უფლებამოსილი პირის მიერ, იგი ითვლებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებლად, რა დროსაც თვითნებურად დაკავების ფაქტი შეიძლებოდა დადასტურებულიყო სხვადასხვა ორგანოების მიერ გაცემული დოკუმენტებით, მიწის ნაკვეთზე მის მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობით ან მიწის ნაკვეთის სხვა ფორმით ფლობის საფუძველზე. დასახელებუ-

ლი ნორმის საფუძველზე თვითნებური დაკავების საფუძვლით, საკუთრების უფლებით მიწის ნაკვეთის აღიარებას ექვემდებარება 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.

სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, აღნიშნა, რომ ქ. რ-ი არის ტ. რ-ის მემკვიდრე და შესაბამისად, სამკვიდრო აქტივები და ასევე სამკვიდრო პასივები ქ. რ-ზე გადავიდა. რაც შეეხება ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში მდებარე სადავო უძრავ ქონებას, სასამართლომ მიუთითა, რომ გარდაცვალების დროს იგი არ წარმოადგენდა ტ. რ-ის საკუთრებას, რამეთუ ცნობა-დახასიათების თანახმად მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ...ის ქუჩა №22, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობით – 470 კვ.მ, აღრიცხული იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლამდე (მესაკუთრე ტ. რ-ი, სააღრიცხვო ბარათი აღრიცხულია 1961 წელს, დოკუმენტი №...). შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით, დასახელებული უძრავი ქონება ვერ იქნებოდა ტ. რ-ის სამკვიდრო მასაში შემავალი აქტივი და მასზე საკუთრების უფლება მემკვიდრეობის გზით ქ. რ-ზე ვერ გადავიდოდა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტი იძლევა მოცემული კანონის მიზნებისათვის დაინტერესებული პირის ცნებას, კერძოდ, მითითებული ნორმის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მი-

ნის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, ქ. რ-ი (და არც მისი მამკვიდრებელი ტ. რ-ი) არც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების პერიოდში და არც მის შემდგომ პერიოდში არ ახორციელებდა სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობას, რაც სადავოდ არ გაუხდია თავად მოსარჩელეს, რომელმაც განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთთან შეხება არ ჰქონია დაახლოებით 25 წელია, ხოლო, თავის მხრივ, მესამე პირმა განმარტა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთით თავად და მისი ოჯახი დაახლოებით 40 წელი სარგებლობენ.

დასახელებული გარემოებების ერთობლიობაში ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მართლად ცნობა-დახასიათება არ წარმოადგენდა საკმარის სარეგისტრაციო დოკუმენტს და არ ქმნიდა სამართლებრივ საფუძველს ქ. რ-ის სახელზე, მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის, იმდენად, რამდენადაც არ ადგენდა მასზე ქ. რ-ის საკუთრების უფლებას. კერძოდ, ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს არქივის სააღრიცხვო ბარათი, რომლის თანახმადაც მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ...ის ქუჩა №22, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი – 470 კვ.მ წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წელს ტ. რ-ის სახელზე აღრიცხულ ფართს, არ ადასტურებდა მემკვიდრეობის გზით სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადას-

ვლას და არ ქმნიდა საფუძველს აღნიშნული ფართის ტ. რ-ის მემკვიდრის ქ. რ-ის საკუთრებაში რეგისტრაციისათვის მართლზომიერი მფლობელობის(სარგებლობის) საფუძველით, ვინაიდან სახეზე არ იყო არც მამკვიდრებლის და არც მემკვიდრის მიერ აღნიშნული ფართის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. რ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით ქ. რ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. რ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 19 ივლისის №311 საოქმო გადაწყვეტილება, შ. მ-ისათვის ქ. თბილისში, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ 347 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილი.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ გარდა იმისა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისთვის უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს კონკრეტული ფაქტების არსებობის დადასტურება და წარდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი დოკუმენტაცია, მნიშვნელოვანია განისაზღვროს, ვის საკუთრებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი. კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარება ხდება სახელმწიფოს და არა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარებამდე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და შეისწავლოს, ხომ არ ჰყავს მიწის ნაკვეთს კერძო მესაკუთრე, ან ხომ არ არსებობს ისეთი პირი, ვისაც სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ გააჩნია საკუთრების უფლებით დაცვის ღირსი ინტერესი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, დაირღვევა საკუთრების უფლების აღიარების მიზნები და საფუძველები და გაუმართლებლად შეიზღუდება ნამდვილი მესაკუთრის უფლება. სწორედ ამიტომ, მესამე პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ სადავო აქტის უკანონობას გამოიწვევს ისეთი ფაქტის დადგენა, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა საკუთრების უფლებით დაცვის ღირსი ინტერესი.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქმეზე დადგენილად მიჩ-

ნეულ გარემოებათა ერთობლიობა, წარმოდგენილი მტკიცებულებები ცალსახად ადასტურებდა, რომ ქ. რ-ს, როგორც ტ. რ-ის მემკვიდრეს, გააჩნდა სადავო უძრავი ნივთის მიმართ სამართლებრივად დასაბუთებული, საკუთრების უფლების წარმომშობი პრეტენზია, რადგან გააჩნდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია. ამასთან, საკითხი ეხებოდა საკუთრების უფლებას და მოსარჩელეს ნებისმიერ დროს შეეძლო, მოახდინა მისი რეალიზაცია, მიემართა უფლებამოსილი ორგანოსათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით და წარედგინა უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას არც ხანდაზმულობის ვადა გამოორიცხავდა. შესაბამისად, მხოლოდ ის ფაქტი, რომ უძრავი ნივთი არ იყო ქ. რ-ის სახელზე რეგისტრირებული, არ ნიშნავდა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება ჰქონდა განეკარგა სადავო უძრავი ნივთი.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ მითითებულს არ გამოორიცხავდა 1974 წლის 7 აგვისტოს №475 გადაწყვეტილება მოქალაქეთა საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილების და აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ. პალატამ ყურადღება გაამახვილა მასზე, რომ, ერთი მხრივ, 1974 წლის გადაწყვეტილება არ შეიცავდა მითითებას, რომ უძრავი ნივთის გადაცემა მოხდა სხვა ქონების სანაცვლოდ ან მოხდა მინის ჩამორთმევა, მეორე მხრივ კი, მიუხედავად ამ გადაწყვეტილების (1974წ.) არსებობისა, ტექნიკური ბიუროს არქივის მონაცემების მიხედვით, სადავო ქონება ტ. რ-ზე ამ გადაწყვეტილების შემდეგაც იყო აღრიცხული, (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ო. მ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს ერთი ძირითადი მოტივი, რომ საქმეში არსებული ცნობა-დახასიათება წარმოდგენს საკმარის მტკიცებულებას აღიარებულ მინის ნაკვეთზე ქ. რ-ის საკუთრების უფლების წარმომშობისათვის. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმაზე, რომ ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ტ. რ-ი (ქ. რ-ის მამა) ხსენებულ მინის ნაკვეთზე აღრიცხული იყო 1994 წლამდე.

კასატორი მიიჩნევს, რომ კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისია. კასატორის მოსაზრებით, სადავო აქტი მიღებულია იმ დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომელიც მსგავსი გადაწყვეტილების მიღებისათვის იყო საჭირო.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ კომისიის სადავო გადაწყვეტილება ატარებს აღმჭურველ ხასიათს, რომლის დაცვის მიმართ კანონმდებლობა ანებსებს განსაკუთრებულ სტანდარტს. მითითებული ნორმა ცხადყოფს, რომ აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობა, თუნდაც იგი ცალსახად კანონსაწინააღმდეგო იყოს, შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი ზიანს აყენებს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა ინტერესებს.

კასატორი განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი წარმოდგენილია სხვა პირის მიერ, აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობისათვის საჭირო იყო ცალსახად დადასტურება იმისა, რომ კომისიის საოქმო გადაწყვეტილებამ დაარღვია ქ. რ-ის უფლება და იგი უშუალოდ შეეხო მის ინტერესებს. კასატორის მითითებით, აღნიშნული სახეზე იქნებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელე დაადასტურებდა, რომ ო. მ-ის სახელზე აღრიცხული მინის ნაკვეთის მიმართ მასაც გააჩნია იურიდიული ინტერესი, რაც გამობატული იქნებოდა თუნდაც მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობით. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ ამგვარ დოკუმენტად მიიჩნია ცნობა-დახასიათება, როგორც ცალკე აღებული მტკიცებულება, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა იმ მტკიცებულებათა ერთობლიობა, რომლებიც ადასტურებდა ქ. რ-ის მიერ მართლზომიერი მფლობელობის უფლების არარსებობის ფაქტს. კერძოდ, სასამართლომ უგულებელყო საქმეში წარმოდგენილი 1974 წლის 7 აგვისტოს №475 გადაწყვეტილება მოქალაქეთა ბინებით დაკმაყოფილების და აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ აგრეთვე არ გაითვალისწინა, რომ ზემოხსენებული ცნობა-დახასიათების თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი აღრიცხულია 1961 წელს. ცნობა-დახასიათებაში არსებული ჩანაწერი „აღრიცხულია 1994 წლამდე“ არ გულისხმობს იმას, რომ მოსარგებლის მიერ 1994 წლამდე უწყვეტად გრძელდებოდა მინის ნაკვეთის ფლობა. კასატორის განმარტებით, აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მინის ნაკვეთის აღრიცხვა განხორციელდა 1994 წლამდე. შესაბამისად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ 1994 წლამდე აღრიცხვის ფაქტი ადასტურებდა 1994 წლამდე პირის მიერ ფარ-

თით უწყვეტად სარგებლობის ფაქტს, არ შეესაბამება მოქმედი კანონმდებლობის ნორმებს და თავად ამ დოკუმენტის (ცნობა-დახასიათების) შინაარსს.

კასატორის განმარტებით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს ქრონოლოგიურად დალაგებით, მიიღება ამგვარი სურათი: ქ. თბილისში, ...ის ქ. №22-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი ტექ. ბიუროში აღირიცხა 1961 წელს, შენობის მოსარგებლეს წარმოადგენდა ტ. რ-ი. თუმცა 1974 წელს აღნიშნულ მისამართზე არსებული შენობის დანგრევის გამო, რ-ების ოჯახს გამოეყო სხვა საცხოვრებელი ფართი, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის დასახლება, ...რაიონი, კორპუსი 10, მე-3 სადარბაზო, მე-9 სართული. ამდენად, კასატორის მითითებით, იმის გათვალისწინებით, რომ მითითებული პერიოდისათვის მოქმედი კანონმდებლობით, მიწა წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებას და კერძო პირებს მასზე უფლება არ გააჩნდათ, ...ის ქ. №22-ში მოსარჩელემ დაკარგა ყოველგვარი მოთხოვნის უფლება.

ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეში არსებული ცნობა-დახასიათების სხვა მტკიცებულებებისაგან დამოუკიდებლად შეფასებამ საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება და ამჟამინდელი მესაკუთრის – ო. მ-ის, საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი ხელყოფა გამოიწვია.

ამასთან, კასატორის მითითებით, სასამართლომ ასევე უგულვებლყო ის გარემოება, რომ ქ. რ-ი არც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების პერიოდში და არც მის შემდგომ პერიოდში არ ახორციელებდა სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობას, პირიქით, მან დაადასტურა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთთან შეხება არ ჰქონია მაშინ, როდესაც ო. მ-ის განმარტებით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთით იგი დაახლოებით 40 წელია სარგებლობს.

კასატორის – ო. მ-ის განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთი შ. მ-ემ თვითნებურად დაიკავა და ფლობდა 1976 წლიდან (40 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში), იგი ფაქტობრივად ბატონობდა ნივთზე, განკარგავდა მიწას, რის შემდგომაც კანონის შესაბამისად დაირეგისტრირა მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლომ სათანადო შეფასება არ მისცა საქმეში მესამე პირის – ო. მ-ის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს, რომლებიც არსებით ზეგავლენას მოახდენდნენ საქმის საბოლოო შედეგზე. კერძოდ, მოსარჩელე მხარე რეალურად ეყრდნობა მხოლოდ და მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტექ. ბიუროს არქივის მიხედვით ქ. რ-ისათვის გაცემულ ცნობა-დახასიათებას, სადაც აღწერილია ტექნიკუ-

რი აღრიცხვის ბიუროს არქივის სააღრიცხვო ბარათის მონაცემები, რომლის თანახმადაც, მიწის ნაკვეთი, მდებარე ყოფილი ...ის ქუჩა №22, საერთო ფართობით 470 კვ.მ, წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლამდე ტ. რ-ის სახელზე აღრიცხულ ფართს. კასატორის მითითებით, აღნიშნული გარემოება სიმართლეს არ შეესაბამება, ვინაიდან, მის მიერ არქივიდან გამოთხოვილ იქნა სააღრიცხვო ბარათი, რომელიც საფუძვლად დაედო რეესტრის მიერ გაცემულ ცნობა-დახასიათებას და რომელზეც გაკეთებულია შემდეგი სახის საარქივო ჩანაწერი – „დახურულია“. ხსენებული ჩანაწერი აღნიშნულია დათარიღებით და ხელმოწერით, რაც, კასატორის მოსაზრებით, (სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში) გამოხატავს ტ. რ-ის უფლების დაკარგვას მოცემულ მიწის ნაკვეთზე.

კასატორის განმარტებით, ზემოაღნიშნულს კიდევ უფრო მეტად ამყარებს სასამართლო საქმის მასალებში შ. მ-ის სააღრიცხვო ბარათზე არსებული საარქივო ჩანაწერები. კერძოდ, სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, შ. მ-ის სახელზე 1976 წლამდე ფიქსირდება 344 კვ.მ, ხოლო 1976 წლიდან ტერიტორია გაიზარდა 106 კვ.მ-ით და შეადგინა 450 კვ.მ. კასატორის მითითებით, ამ წელს მოხდა შ. მ-ის ხელახალი აღრიცხვა მიწაზე. ის ფაქტი, რომ გაფართოვება მოხდა სწორედ იმ მიწაზე, რომლითაც ადრე ტ. რ-ი სარგებლობდა, სადავოდ არ გაუხდია ქ. რ-ს. აღნიშნული ფაქტი ასევე ასახულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემულ ცნობა-დახასიათების დოკუმენტშიც. ის ფაქტი, რომ 1968 წელს გარდაცვლილი ტ. რ-ის სახელზე არქივში არსებული სააღრიცხვო ბარათი მოცემული მდგომარეობით არარელევანტურია, დასტურდება მოსარჩელე რ-ის დავის პირობითაც. კერძოდ, კასატორისათვის გაუგებარია, როდესაც ტ. რ-ის სააღრიცხვო ბარათზე აღნიშნულია 470 კვ.მ მიწა, რატომ დავობს აპელანტი მხოლოდ 347 კვ.მ-ზე. კასატორი ამით მოსარჩელის მხრიდან აღიარებულად მიიჩნევს, რომ 123 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 1976 წელს სახელმწიფოს მაშინდელი რეგისტრატორების მიერ აღირიცხა შ. მ-ის სახელზე. ეს კი შეუძლებელი იქნებოდა მომხდარიყო იმ პირობებში, თუკი ტ. რ-ი ან მისი მემკვიდრეები სახელმწიფოს მიერ სადავო მიწაზე კვლავ მოსარგებლებად იქნებოდნენ აღიარებულნი. ამდენად, კასატორი განმარტავს, რომ მოსარჩელემ მიწაზე უფლება ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდში დაკარგეს.

კასატორი, აგრეთვე, საგულისხმოდ მიიჩნევს აღიარების კომისიის წარმომადგენლის მიერ სააპელაციო სასამართლოში მიმდინარე ზეპირი განხილვის დროს არაერთხელ გაჟღერებულ ინფორმაციას საბჭოთა კავშირის დროინდელი კანონმდებლობის თავისე-

ბურებისა და საკუთრების შესახებ ხსენებული საკანონმდებლო მიდგომის შესახებ, რაც სასამართლოს მიერ მხედველობაში არ იქნა მიღებული.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის აშკარა გარემოება, რომ ყოფილი ...ის ქუჩის №22-ში არსებული სახლის სანაცვლოდ (1974 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილებით) საბჭოთა ხელისუფლებამ რ-ების მრავალსულიან ოჯახს გადასცა სამი ახალი ბინა, რის შემდეგაც ეს ოჯახი საბოლოოდ თბილისის სხვა მისამართებზე გადასახლდა. კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ რაილმასკომის გადაწყვეტილებაში ცალსახად წერია, რომ რ-ების სახლი იმყოფებოდა მწვანე ავარიულ მდგომარეობაში და ამიტომ ახალი ბინების მიღებისთანავე, ეს სახლი უნდა დანგრეულიყო. კასატორი მიუთითებს, რომ ხ. ა. ს-ს გამოეყო ოთხთახიანი იზოლირებული ბინა, ფართით 55 კვ.მ, მდებარე ...ის დასახლება, ...-რაიონი, კორპუსი 10, მე-3 სადარბაზოს მე-9 სართული. მაშასადამე, მწვანე ავარიულ მდგომარეობაში მყოფი სახლის სანაცვლოდ, რომლის ფართი 34 კვ.მ იყო, რ-ებმა მიიღეს სამი ახალი ბინა, რომელთა საერთო ფართი ჯამში 100 კვ.მ-ს აჭარბებდა. კონკრეტულად, კასატორი მიუთითებს, რომ ოჯახი გაიყო სამ სუბიექტად (ტ. რ-ის მეუღლე შვიდი შვილით და ტ. რ-ის ორი შვილი თავიანთი ოჯახებით) და სამივეს ცალ-ცალკე, თბილისის სხვადასხვა მისამართებზე სახელმწიფომ გადასცა სამი ბინა. შესაბამისად, მატერიალური სიკეთე, რომელიც რ-ებმა მიიღეს, აღემატებოდა იმ ქონებას, რომელიც მათ თავის დროზე თავისივე ნებით დათმეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 20 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ო. მ-ის საკასაციო საჩივრები.

2019 წლის 17 სექტემბერს ო. მ-ემ შუამდგომლობით მომართა საკასაციო სასამართლოს, რომლითაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საქმის წარმოების შეჩერება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 16 იანვრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ო. მ-ის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით. ამასთან, ო. მ-ის მიერ წარმოდგე-

წილი შუამდგომლობის განხილვა დაინიშნა საქმის არსებითად განხილვის ეტაპზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 12 მარტის სასამართლო სხდომაზე კასაციონალური – ო. მ-ემ საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ შუამდგომლობა გაიხმო, რის გამოც შუამდგომლობა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83¹ მუხლის საფუძველზე, დარჩა განუხილველი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ო. მ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. რ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2010 წლის 30 აპრილს გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში მდებარე 470 კვ.მ საერთო ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე. მესაკუთრე ტ. რ-ი, სააღრიცხვო ბარათი აღრიცხულია 1961 წელს, დოკუმენტი №....

საქმეში წარმოდგენილია 1974 წლის 7 აგვისტოს №475 გადაწყვეტილება მოქალაქეთა საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილების და აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ, რომლითაც დადგენილია, რომ მოქ. ხ. ა. ს-ი, პირველი მაისის ...ე, 16 სული (თვითონ, 9 შვილი, ორი რძალი და ოთხი შვილიშვილი), მცხოვრები ...ის ქუჩის №22-ში, სადაც დაკავებული ჰქონდა ორი ოთახი – 34 კვ.მ, რომელიც ლენინის რაისაბჭოს აღმასკომის ტექნიკური კომისიის დასკვნით იმყოფება მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში, ვინაიდან აღნიშნული სახლი დაინგრა, მოქალაქე ხ. ა. ს-ის რეასულიან ოჯახს გამოეყო ოთხოთახიანი იზოლირებული ბინა, ფართით 55.01 კვ.მ მდებარე ...ის დასახლებაში, ...-რაიონი, კორპუსი 10, მე-3 სადარბაზოს მეცხრე სართულზე.

საქმეში წარმოდგენილია ჰ. ს-ის, ქ. ქ-ის, ა. ნ-ის 2012 წლის 9

ივლისის ნოტარიულურად დამონმებული განცხადება, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებენ, რომ შ. მ-ე (პ/ნ №...) 1976 წლიდან ფლობს და სარგებლობს მიწის ნაკვეთით, რომელიც მდებარეობს მათი კუთვნილი უძრავი ქონების – თბილისი, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ. ამავე განცხადებაში მითითებულია, რომ ისინი თანახმანი არიან შ. მ-ემ მოახდინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია და რეგისტრაცია.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის 2012 წლის 9 ივლისის მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ...ას ქუჩის №17-ში მდებარე უძრავი ქონება (დაზუსტებული ფართობი: 454 კვ.მ), ნაკვეთის წინა ნომერი 34, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შ. მ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სააღრიცხვო ბარათი №..., აღრიცხულია 1978 წელს.

2012 წლის 11 ივლისს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას №12/100089-7 განცხადებით მიმართა შ. მ-ემ, რომელმაც მიწის ნაკვეთის დაკანონება მოითხოვა, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 416 კვ.მ-ს.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 19 ივლისის №311 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის 26-ე საკითხი) მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილს (...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ) – 347 კვ.მ-ს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია – სასყიდლიანი და შ. მ-ეს უღიარდა საკუთრების უფლება. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, შ. მ-ის სახელზე 2012 წლის 24 აგვისტოს გაცემული იქნა №... საკუთრების უფლების მოწმობა.

საქმეში წარმოდგენილია 2012 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულებით შ. მ-ემ (მჩუქებელი) (პირადი ნომერი: №..., მცხოვრები: ქ. თბილისი, ...ის რაიონი, ...ას ქუჩა №17) ო. მ-ეს (დასაჩუქრებული) (პირადი ნომერი: №..., მცხ: ქ. თბილისი, ...ი, ...ას ქუჩა №17) გადასცა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე – ქალაქ თბილისი, ...ას ქუჩის №17, ფართობი 454 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: №....

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის 2012 წლის 2 ოქტომბრის მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერით დასტურდება,

რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ...ას ქუჩა №17, საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 454 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი 34, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ო. მ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამონმების თარიღი 27/09/2012, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრის 2016 წლის 27 იანვრის დადგენილებით (საქმე №2/28122-15) ქ. რ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა. დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, სახელდობრ – ქ. რ-ის (დაბადებული ... წლისს, თბილისში, პ/ნ №...) მიერ მამის – ტ. რ-ის (გარდაცვლილი 1968 წლის 22 ოქტომბერს; აქტის ჩანაწერი №..., გარდაცვალების მოწმობა №...) მემკვიდრეობის მიღების ფაქტი. დადგენილი იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი – ტ. რ-ისადმი (გარდაცვლილი 1968 წლის 22 ოქტომბერს, აქტის ჩანაწერი №..., გარდაცვალების მოწმობა №...) უფლების დამდგენი საბუთის, სახელდობრ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 30 აგვისტოს მომზადებული ცნობა-დახასიათების კუთვნილების ფაქტი, რომელშიც მითითებული მისი სახელი „ტ.“ არ ემთხვევა მის გარდაცვალების მოწმობაში №... მითითებულ სახელს „ტ.“.

2016 წლის 4 თებერვლის სამკვიდრო მოწმობით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №...) დასტურდება, რომ ქ. რ-ი (დაბ. ... წელს, თბილისი, რეგისტრირებული მისამართზე თბილისი, ...ის ქუჩა №14, პირადი ნომერი: №...) არის 1968 წლის 22 ოქტომბერს გარდაცვლილი ტ. რ-ის პირველი რიგის მემკვიდრე, შვილი (სამკვიდროს განხნის ფაქტი დასტურდება ტ. რ-ის გარდაცვალების განმეორებითი მოწმობით №..., გაც. სსგს თბილისის სრს-ს მიერ 11.09.2013წ, სამკვიდრო გაიხსნა 22.10.1968 წელს). ქ. რ-მა, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრებლის – ტ. რ-ის სახელზე რიცხული ქონება, მათ შორის, სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივები და პასივები. მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო ასევე სამკვიდრებლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ...ის ქუჩა №22 (საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციის მიხედვით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, „თბილისი, ...ის ქუჩა №22-ში“ მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1956 წელს. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში უძრავი ნივთის მოსარგებლედ მითითებულია ტ. რ-ი/რ-ი (საფ.სააღრიცხვო მასალა ს/ნ ...). აღნიშნულ სააღრიცხვო მასალა-

ში ფიქსირდება სახელი „ტ.“, უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე, არსებული მთლიანი შენობა-ნაგებობის ფართი: ლიტ „ა“, საერთო ფართი – 34 კვ.მ. აღნიშნული ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში მითითებულია მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი – 470 კვ.მ.

შპს „...ის“ 2017 წლის 16 იანვრის №17/01-16/01 საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით განისაზღვრა ქ. რ-ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომელიც 2010 წლის 30 აპრილის ცნობა-დახასიათების საფუძველზე იყო მისი მამის – ტ. რ-ის საკუთრება, მდებარე – ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №22, რომლის ნაწილი ამჟამად რეგისტრირებული აქვს ო. მ-ეს. დასკვნის თანახმად, ობიექტს სამი მხრიდან ესაზღვრება ...ას, ...ის და ...ის ქუჩები. მეოთხე მხრიდან ობიექტზე დღეისათვის არის განთავსებული ორსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი, რომელიც რეგისტრირებულია მოქალაქე ო. მ-ის სახელზე. ობიექტზე თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც რაიმე შენობა არ არის განთავსებული, მოქცეულია, ერთი მხრივ, ამ ორსართულიან შენობასა და მის მოპირდაპირე მხარეს არსებული ...ის ქუჩის №22-ს შორის და, მეორე მხრივ, ...ას ქუჩასა და ...ის ქუჩის №12-ს შორის, რომელიც არის გ. გ-ისა და ე. ყ-ას თანასაკუთრებაში. მოკვლევის ობიექტის საზღვრებია სამი მხრიდან: ზემოდან – ...ას ქუჩა, ქვემოდან – ...ის ქუჩა, მარჯვნიდან – ...ის ქუჩა, ხოლო მარცხნიდან – მოქალაქე მ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი სახლით (საკ.კოდი: №..., მონაკვეთი AE, დოკუმენტი №6). 347 კვ.მ გადაფარულია მოქალაქე რ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ...ის ქუჩა №22, რომლის ელექტრონული ვერსია ემთხვევა 2012 წლის 11 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში აღნიშნული ნაკვეთის ელექტრონულ ვერსიაში მოცემულს. 2012 წლის 28 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია, რომ ო. მ-ეს საკუთრებაშია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 347 კვ.მ ფართობი, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ. ექსპერტის დასკვნით, ო. მ-ის საკუთრებაში არსებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოიცავს 2010 წლის 30 აპრილის ცნობა-დახასიათებაში ქ. რ-ის მამის – ტ. რ-ის საკუთრებად აღიარებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №22.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე

თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, მიზანშეწონილად მიიჩნევს იმსჯელოს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ საკუთრების უფლების აღიარების დასაშვებ ფარგლებზე. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოხსენებული კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონის მოქმედების მიზანი იმთავითვე ცხადყოფს უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის სტატუსს, რომელსაც ადასტურებს როგორც საკუთრების უფლების აღიარების, ასევე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთისა და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ცნებები. კერძოდ, მითითებული კანონის საფუძველზე, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რაც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული ერთიანი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, საკასაციო სასამართლოს

მიერ განხილულ არაერთ დავაზე იქნა დადასტურებული. საკუთრების უფლების აღიარების მარეგულირებელი საკანონმდებლო აქტებით ცალსახად გამოირიცხება უკვე განკერძოებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების წესით სხვა კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. ამდენად, ცხადია, კერძო საკუთრების ობიექტის სახელმწიფოს მხრიდან განკარგვა ლახავს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას.

ამასთან, განსახილველი დავის ქრილში, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისათვის შემაფერხებელ ფაქტობრივ გარემოებას არა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ფიქსირებული, ფიზიკური თუ კერძო სამართლის იურიდიული პირის სახელზე უკვე წარმომოხილველი საკუთრების უფლება ქმნის, არამედ კონკრეტულ პირზე სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით გაცემული საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის საჭირო უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობაც. შესაბამისად, როგორც უკვე წარმომოხილველი, აგრეთვე, არარეგისტრირებული, ჯერ კიდევ რეალიზებადი უფლების არსებობა, თანაბრად დაუშვებელს ხდის საკუთრების უფლების აღიარების წესით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ თუ კერძო სამართლის იურიდიულ პირზე გადაცემას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე სადავოდ ხდის შ. მ-ზე საკუთრების უფლების აღიარებას რ-ების ოჯახის სახელზე არსებული საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობის მოტივით, რაც, მოსარჩელის მოსაზრებით, გამორიცხავდა სადავო მიწის ნაკვეთზე მ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. ამასთან, ქ. რ-ს საქმეზე წარმოდგენილი აქვს ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც იგი შ. მ-ის სახელზე აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მისი მამის – ტ. რ-ის სარგებლობაში არსებული ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში მდებარე უძრავი ნივთის ურთიერთგადაფარვის დადასტურებას ცდილობს. თუმცა საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რ-ების სახელზე სარგებლობის უფლებით აღრიცხული და ო. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ზედდების ფაქტის მოძიებამდე, არსებითა უპირველესად შეფასდეს, თუ რა ზეგავლენა შეეძლო მოეხდინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2010 წლის 30 აპრილს გაცემულ ცნობა-დახასიათებას სადავო მიწის ნაკვეთზე შ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში. მითითებული ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის

№22-ში მდებარე 470 კვ.მ საერთო ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე. მესაკუთრე ტ. რ-ი, სააღრიცხვო ბარათი აღრიცხულია 1961 წელს, დოკუმენტი №... ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული დოკუმენტის შინაარსის შეფასება შეუძლებელია საქმეზე დადგენილ სხვა გარემოებებთან გამოცალკევებით. ამდენად, არსებითია განსახილველი დავის მიმართ არსებული სურათი კომპლექსურად, საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა ერთიანი შეფასებით წარმოჩინდეს.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია 1974 წლის 7 აგვისტოს №475 გადაწყვეტილება მოქალაქეთა საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილების და აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ, რომლითაც დადგენილია, რომ მოქ. ხ. ა. ს-ი, პირველი მანისის ...ე, 16 სული (თვითონ, 9 შვილი, ორი რძალი და ოთხი შვილიშვილი), მცხოვრები ...ის ქუჩის №22-ში, სადაც დაკავებული ჰქონდა ორი ოთახი – 34 კვ.მ, რომელიც ლენინის რაისაბჭოს აღმასკომის ტექნიკური კომისიის დასკვნით იმყოფება მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში, ვინაიდან აღნიშნული სახლი დაინგრა, მოქალაქე ხ. ა. ს-ის რეასულიან ოჯახს გამოეყო ოთხოთახიანი იზოლირებული ბინა, ფართით 55.01 კვ.მ მდებარე ...ის დასახლებაში, ...რაიონი, კორპუსი 10, მე-3 სადარბაზოს მეცხრე სართულზე. ამასთან, მართალია, სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება უშუალოდ არ შეიცავს ინფორმაციას ტ. რ-ის სხვა მემკვიდრეთა ბინით დაკმაყოფილების შესახებ, თუმცა კასატორის – ო. მ-ის განმარტებით, აღმასკომის გადაწყვეტილებაში მითითებული საცხოვრებელი სახლის დანგრევის შედეგად, ბინით დაკმაყოფილდნენ, აგრეთვე, ტ. რ-ის ორი შვილი, რომლებმაც კიდევ ორი ბინა მიიღეს სახელმწიფოსაგან. ხსენებული ინფორმაცია სააპელაციო სასამართლოში საქმის მიმდინარეობის დროს, აგრეთვე, დადასტურებულ იქნა მოსარჩელის – ქ. რ-ის მიერ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, დავის გადაწყვეტისათვის არსებით მნიშვნელობას იძენს განისაზღვროს, რების ოჯახის წევრების სამი ბინით დაკმაყოფილებამ გამოიწვია თუ არა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში არსებულ სადავო მიწის ნაკვეთზე მათი უფლების დაკარგვა. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო პალატის სანინააღმდეგოდ აღნიშნავს, რომ მართალია, მოქალაქეთა საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილების და აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ 1974 წლის 7 აგვისტოს №475 გადაწყვეტილება არ შეიცავს უშუალო მითითებას, რომ რ-ების ოჯახის ბინებით დაკმაყოფილება განხორციელდა სხვა ქონების სანაცვლოდ

ან ადგილი ჰქონდა მათთვის მიწის ჩამორთმევას, თუმცა მტკიცებულების შინაარსის მართებული შეფასებისათვის მისი სიტყვასიტყვითი აღქმა არ კმარა, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს შეაფასოს ხსენებული გადაწყვეტილების მიღების პერიოდში არსებული საკანონმდებლო რეგულაციები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ზემოხსენებული გადაწყვეტილების გამოცემის დროისათვის მოქმედი საქართველოს სსრ მიწის კოდექსის 38-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მოქალაქეთა მინათსარგებლობის უფლების შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა კომლის ან ოჯახის ყველა წევრის სხვა მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას გადასახლება. მითითებული მუხლის თანახმად, მიწით სარგებლობის უფლების შეწყვეტის მიზეზი შეიძლება ყოფილიყო მოქალაქის მიერ ამ მიწის ორ ნელზე მეტი ხნის მანძილზე გამოუყენებლობა. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ რეგისტრის ოჯახის სამი ბინით დაკმაყოფილების შემდგომ არა მხოლოდ მოსარჩელემ, არამედ ბინით უზრუნველყოფილმა ყველა პირმა სრულად განწყვიტა კავშირი სადავო მიწის ნაკვეთთან, რეგისტრის შეწყდა საბჭოთა კანონმდებლობით განსაზღვრული მიწით სარგებლობის უფლება.

საკასაციო სასამართლო, აგრეთვე, განმარტავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთთან რეგისტრის ოჯახის კავშირის განწყვეტას ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ ცნობა-დახასიათებაში აღნიშნული ტ. რ-ის სარგებლობაში არსებული 470 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილი ჯერ კიდევ 1976 წელს აღირიცხა მომიჯნავედ მცხოვრებ შ. მ-ეზე. ამ ინფორმაციას ადასტურებს საქმის მასალებიც, კერძოდ, შ. მ-ის სახელზე გაცემული ცნობა-დახასიათებისა და ტექ. ბიუროს სააღრიცხვო ბარათზე დაფიქსირებული 1976 წლის აღრიცხვის მონაცემების მიხედვით, ტექ. ბიუროს მიერ მ-ის სარგებლობაში დამატებით აღირიცხა 106 კვ.მ, რის შედეგადაც მ-ეების სარგებლობაში არსებულმა მიწის ნაკვეთმა ნაცვლად 344 კვ.მ-ისა ჯამში 450 კვ.მ შეადგინა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს კასატორის მიერ არქივიდან გამოთხოვილ სააღრიცხვო ბარათზე, რომელიც საფუძველად დაედო რეესტრის მიერ გაცემულ ცნობა-დახასიათებას და რომელზეც გაკეთებულია შემდეგი სახის საარქივო ჩანაწერი – „დახურულია“. ხსენებული ჩანაწერი აღნიშნულია დართარღებით და ხელმოწერით, რაც, კასატორის მოსაზრებით, (სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში) გამოხატავს ტ. რ-ის უფლების დაკარგვას მოცემულ მიწის ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 104-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოქალაქეს

პირად საკუთრებად შეიძლება ჰქონდეს ერთი საცხოვრებელი სახლი (ან ერთი სახლის ნაწილი). ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ერთად მცხოვრებ მეუღლეებს და მათ არასრულწლოვან შვილებს შეიძლება ჰქონდეთ მხოლოდ ერთი საცხოვრებელი სახლი (ან ერთი სახლის ნაწილი), რომელიც შეიძლება ეკუთვნოდეს ერთ-ერთ მათგანს ან წარმოადგენდეს მათ საერთო საკუთრებას. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლი ითვალისწინებდა სახლის იძულებითი წესით გასხვისების წესს, რომელიც გამოიყენებოდა მათ შორის ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ერთი პირის საკუთრებაში ერთზე მეტი ბინა აღმოჩნდებოდა. ამდენად, მითითებული რეგულაციები ცხადყოფს, რომ საბჭოთა პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა დაუშვებლად მიიჩნეოდა ერთი პირის საკუთრებაში რამდენიმე საცხოვრებელი სახლის ერთდროულად არსებობას. ამასთან, პირობებგასაუმჯობესებელ მოქალაქეთა ბინით დაკმაყოფილების შესახებ საქართველოს სსრ სამთავრობო დადგენილებათა კრებულში ზუსტად იყო განსაზღვრული წესი, რომ ახალი ბინის მიღებისათვის აუცილებელ წინაპირობას წინა საცხოვრებელზე ნებაყოფლობით უარის თქმა წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, საყურადღებოდ მიიჩნევს ხაზი გაუსვას იმ სამართლებრივ მდგომარეობას, რაც საკუთრების უფლების მიმართ საბჭოთა სოციალისტური წესწყობილების პერიოდში არსებობდა. კერძოდ, საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 93-ე მუხლით განსაზღვრული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლების ობიექტები, მინა კი, თავის მხრივ, დასახელებულ ჩამონათვალში შედიოდა. ამასთან, მითითებული მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავდა, რომ მინა მხოლოდ და მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა და მისი გადაცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის შეიძლებოდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მას შემდეგ, რაც რეზიდენტი ოჯახის სამი ბინით დაკმაყოფილება განხორციელდა, ტ. რისათვის სარგებლობის მიზნით გადაცემული 470 კვ.მ-დან გარკვეული ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი შ. მ-ის გადაეცა სარგებლობაში (1976 წელს). საკასაციო პალატა უპირველესად აღნიშნავს, რომ ბინების გამოყოფა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №22-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ავარიულმა მდგომარეობამ განაპირობა. ამდენად, რომ არა მითითებულ მისამართზე რეზიდენტის ოჯახის ცხოვრების ფაქტობრივი შეუძლებლობა, სახელმწიფო მათ ბინებით უზრუნველყოფას არ მოახდენდა. ამასთან, ცხადია, იმ პირობებში, თუკი მოქალაქეთა საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილების და აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ 1974 წლის 7 აგვისტოს №475 გადაწყვეტილებით სახელმწიფო რეზიდენტის ოჯახის ბინებით დაკმაყოფილებას არა

სადავო მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ, არამედ დამატებით განახორციელებდა, მას არ ექნებოდა არავითარი ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი ტ. რ-ისათვის სარგებლობის მიზნით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნაწილი 1976 წლის მდგომარეობით სხვა პირისათვის გადაეცა სარგებლობაში. ხსენებული ფაქტი ადასტურებს, რომ მოქალაქეთა საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილების და აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ 1974 წლის 7 აგვისტოს №475 გადაწყვეტილების საფუძველზე, რ-ების ოჯახს არა მხოლოდ ფაქტობრივი, არამედ, მათ შორის, სამართლებრივი კავშირიც გაუწყდა სადავო მიწის ნაკვეთთან. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სწორედ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი მდგომარეობის გამომხატველია ტექ. ბიუროს არქივში ტ. რ-ის სააღრიცხვო ბარათზე 1978 წელს შესრულებული ჩანაწერი – „დახურულია, 22.VIII. 1978“.

აქვე საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მხრიდან მითითებას ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომლის თანახმადაც, ქ. რ-ი უკანასკნელი 25 წლის განმავლობაში არ ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. რ-ის მხრიდან განსახილველი დავის მიმდინარეობის არც ერთ ეტაპზე არ ყოფილა წარმოდგენილი მტკიცებულება (მაგალითად, მოწმეთა ჩვენება), რომელიც მისი მხრიდან სადავო მიწის ნაკვეთის 1980-90-იან წლებში ფლობასა და მისით სარგებლობას დაადასტურებდა. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საქმეში წარმოდგენილია ჯერ კიდევ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენის მიზნებისათვის შედგენილი მოწმეთა ჩვენებები, კერძოდ, ჰ. ს-ის, ქ. ქ-ის, ა. ნ-ის 2012 წლის 9 ივლისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, სადაც აღნიშნული პირები მითითებენ, რომ შ. მ-ე (პ/ნ №...) 1976 წლიდან ფლობს და სარგებლობს მიწის ნაკვეთით, რომელიც მდებარეობს მათი კუთვნილი უძრავი ქონების – თბილისი, ...ას ქუჩა №17-ის მიმდებარედ. ამავე განცხადებაში მითითებულია, რომ ისინი თანახმანი არიან შ. მ-ემ მოახდინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია და რეგისტრაცია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები განსახილველი დავის გადაწყვეტის მიზნებისათვის არ იძენს პრინციპულ მნიშვნელობას, რამდენადაც ო. მ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებისა და მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ცნობა-დახასიათებაში ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის დადასტურების შემთხვევაშიც კი, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოებას, რომ რ-ების ოჯახმა მიწის ნაკვეთის მიტოვებით მიწის ნაკვეთზე დაკარგა სარგებლობის და, შესაბამისად, შემდგომში მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლება. თავის მხრივ,

იქამდე, სანამ საქართველოს, როგორც სუვერენული სახელმწიფოს, საკანონმდებლო ბაზა შეიქმნებოდა, შ. მ-ემ განახორციელა რ-ების მიერ მიტოვებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება. შესაბამისად, მოცემული დავის ფარგლებში არსებითი მნიშვნელობა სწორედ ტ. რ-ის სახელზე გამოყოფილი უძრავი ქონების სანაცვლოდ რ-ების ოჯახის სამი ბინით უზრუნველყოფას ენიჭება, რამდენადაც მათ ნებაყოფლობით განწყვიტეს კავშირი სადავო მიწის ნაკვეთთან, რამაც მომიჯნავედ მცხოვრებ შ. მ-ეს შეუქმნა ფაქტობრივი შესაძლებლობა თვითნებურად დაუფლებოდა და შემდგომში მასზე საკუთრების უფლების აღიარება მოეთხოვა. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილების კანონიერებას წარმოადგენილი ცნობა-დახასიათება ვერ გამოორიცხავს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო მონესრიგება არსებითად მიიჩნევს იმ ფაქტის დადასტურებას, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებით დაინტერესებული განმცხადებელი უფლებასაღიარებელ

მინის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დაეუფლა და მას დაუფლებიდან აღიარების მოთხოვნამდე უწყვეტად ფლობდა. შ. მ-ის მიერ აღიარების კომისიაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში წარდგენილი მონმეთა განცხადება ცალსახად ადასტურებდა, რომ შ. მ-ე 1976 წლიდან განცხადების წარდგენის მომენტამდე ფლობდა და სარგებლობდა სადავო უძრავი ქონებით. ამდენად, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საბჭოთა საქართველოს პერიოდის სამართლებრივი რეალობის, აგრეთვე, რ-ების ოჯახის მიერ სადავო მინის ნაკვეთის საკუთარი ნებით მიტოვების ფაქტისა და ამ უძრავი ქონების მ-ეების ოჯახის 40-წლიანი ფლობა-სარგებლობის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობდა შ. მ-ის სახელზე ქ. თბილისში, ...ას ქუჩა №17-ის 347 კვ.მ მინის ნაკვეთზე შ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ო. მ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. რ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველ წინადადებაზე, რომლის 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. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. რ-ს ო. მ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ო. მ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ქ. რ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ქ. რ-ს ო. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ო. მ-ის მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის
საკუთრების აღიარება მაგისტრალური მიწსაღენის
დაცვის ზონაში**

**გ ა ნ რ ი ნ ე ბ ა
ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს ს ა ხ ე ლ ი თ**

№ბს-1163(კ-18)

08 აპრილი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
ქ. ცინცაძე

დავის საგანი: თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება, სააპელაციო საჩივარზე ადმინისტრაციული ორგანოს უარის კანონიერება

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. ი-მა 23.03.2017წ. სარჩელი აღძრა ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა კომისიის 14.02.2017წ. №11 განკარგულების და

21.02.2017წ. №391 წერილის ბათილად ცნობა, კომისიისთვის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალება. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1980 წლიდან თვითნებურად აქვს დაკავებული ქ. გორში, ...ის გამზ. №... კორპუსის დასავლეთ მხარეს არსებული 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც ამავე წელს ააშენა შენობა-ნაგებობა. 15.08.16წ. განცხადებით მიმართა ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიის 14.02.17წ. №11 განკარგულებით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ სს „...ა“ მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს საკუთრების უფლების აღიარებას, ვინაიდან აღიარებით დაირღვევა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.11წ. №1-1/251 ბრძანების დანართის 6.8 პუნქტის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც საცხოვრებელი განაშენიანება უნდა გამოცალკევდეს რკინიგზის ხაზებისაგან სანიტარულ-დამცავი ზონებით, სიგანით 100 მ., რომლის ათვლა ხდება განაპირა სარკინიგზო ლიანდაგის ღერძიდან. მოსარჩელე თვლის, რომ აღნიშნული მოთხოვნა არ არის იმპერატიული ხასიათის, სს „...ამ“ თავისი კუთვნილი ფართი ჯერ კიდევ 2009 წელს დაირეგისტრირა და თუკი თვლიდა სადავო ნაკვეთს თავისად იმთავითვე დაირეგისტრირებდა თავის საკუთრებად. მოსარჩელემ აღნიშნა აგრეთვე, რომ ანალოგიური მოთხოვნის საფუძველზე აღიარების კომისიამ უღიარა სხვა პირს მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთზე საკუთრების უფლება.

გორის რაიონული სასამართლოს 23.06.2017წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 14.02.2017წ. №11 განკარგულება და 21.02.2017წ. №391 აქტი, კომისიას დაევალა ნ. ი-ის 15.08.2016წ. №1-58 განცხადებაში მითითებული ქ. გორში, ...ის ქ. №...-ის მიმდებარედ არსებულ 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ნ. ი-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კომისიას დაეკისრა ნ. ი-ის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი ბაჟისა და საადვოკატო მომსახურებისათვის განეული ხარჯის გადახდა. გადაწყვეტილება გასაჩივრდა აღიარების კომისიის მიერ.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან

არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ. აღიარების კომისიის 23.02.18წ. სხდომაზე მიღებული იქნა №17 განკარგულება სააპელაციო საჩივრის გამოსმობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტის წარმომადგენელმა სააპელაციო საჩივარზე უარი განაცხადა იმის გამო, რომ ანალოგიურ ვითარებაში სხვა პირის, სადავო ნაკვეთის მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ საოქმო განჩინებით უარი განაცხადა საქმის წარმოების შეწყვეტაზე, სასკ-ის 3.2 მუხლის საფუძველზე, პალატამ მიუთითა, რომ საჩივარზე უარი ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

სააპელაციო სასამართლოს 22.03.18წ. გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი, გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ნ. ი-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ი-ი ქ. გორში, ...ის გამზ. №... ის მიმდებარედ არსებულ 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს თვითნებურად ფლობს 1980 წლიდან, მასზე იმავე წელს ააშენა შენობა-ნაგებობა (სათავსი), რითაც სარგებლობს დღემდე. დადგენილად იქნა მიჩნეული აგრეთვე, რომ ქონება რომელზედაც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების აღიარება, მდებარეობს სარკინიგზო ხაზის გვერდით, დაახლოებით ... მეტრის დაშორებით. სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.2 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად საკუთრების უფლებით აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, მდებარე სანიტარულ და დაცვით ზონებში. პალატამ აღნიშნა, რომ „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2011წ. №1-1/251 ბრძანებით აღიარებული СНиП 2.0701-89-ის (ქალაქმშენებლობა) 6.8

პუნქტის თანახმადაც საცხოვრებელი განაშენიანება საჭიროა გამოცალკევდეს რკინიგზის ხაზებისგან სანიტარულ-დამცავი ზონებით, სიგანე 100 მ., ათვლა ხდება განაპირა სარკინიგზო ღერძიდან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ ლიანდაგიდან 100 მეტრის დაშორებით მანძილი კანონმა აღიარა სანიტარულ/დაცვით ზონად, რომლის ფარგლებშიც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას კრძალავს კანონი და მთავრობის დადგენილება. სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ხაზი გაუსვა რკინიგზის მზარდ მნიშვნელობას, მის ენერგოეფექტურობას, ეკოლოგიურობას საავტომობილო ტრანსპორტთან შედარებით, რკინიგზისთვის ე.წ. გასხვისების ზოლის არსებობის საჭიროებას, მიმდებარე ტერიტორიაზე რკინიგზის ზემოქმედებას, რკინიგზის გაფართოების შემთხვევაში მიმდებარე ტერიტორიების ათვისების შესაძლო საჭიროებას.

პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირების მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების დაუშვებლობაზე და აღნიშნა, რომ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება თავისთავად ვერ ჩაითვლება კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევად, თანასწორობა გულისხმობს თვითნებობის აკრძალვას, თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს თანასწორობას კანონიერებაში და არა უკანონობაში, სანიტარულ-დაცვით ზონაში საკუთრების უფლების აღიარება უკანონო იქნებოდა და ამდენად სხვა პირისათვის სავარაუდოდ კანონდარღვევით საკუთრების უფლების აღიარება ვერ გადმოდგება კომპარატორად თანასწორობის პრინციპის დარღვევის დადგენისთვის.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ნ. ი-ის მიერ, რომელიც მოითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც გაუქმდება სააპელაციო სასამართლოს 22.03.18წ. განჩინება სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე შუამდგომლობის არ დაკმაყოფილების შესახებ და 22.03.18წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ. კასატორი მოითხოვს აგრეთვე სააპელაციო საჩივრის უარის თქმის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებას და საქმის წარმოების შეწყვეტას. კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას აღიარების კომისიამ იშუამდგომლა საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო, რაც არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო პალატის მიერ სასკ-ის 3.2 მუხლზე მითი-

თებით. კასატორი აღნიშნავს, რომ სასკ-ის 3.2 მუხლი ეხება სარჩელზე უარის თქმას, ამ ნორმის განვრცობითი განმარტება, მისი განვრცობა სააპელაციო საჩივარზე დაუშვებელია. ვინაიდან სასკ-ი არ ითვალისწინებს სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის რაიმე წესს, სასკ-ის 1.2 მუხლის მიხედვით უნდა გამოეყენებინა სასკ-ის 378.1 მუხლი, რომლის თანახმად, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმა დასაშვებია სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების გამოტანამდე. ვინაიდან მოსარჩელე დაეთანხმა მოწინააღმდეგე მხარეს, სააპელაციო სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი შეეზღუდა აღიარების კომისიის პროცესუალური უფლების დისპოზიციურობა, სასკ-ის 272-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის, 372-ე და 378-ე მუხლების საფუძველზე უნდა შეენყვიტა წარმოება. ანალოგიურ შემთხვევაში გორის აღიარების კომისიის მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმა სააპელაციო პალატის სხვა შემადგენლობამ დააკმაყოფილა და შენყვიტა საქმის წარმოება.

კასატორი თვლის, რომ აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.11წ. №1-1/251 ბრძანება, აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნის 6.8 პუნქტი, ვინაიდან ნორმა ეხება სამშენებლო საქმიანობას, მშენებლობის ნებართვის გაცემას და არა მინაზე საკუთრების აღიარების საკითხს. ამასთანავე, 6.8 პუნქტის თანახმად სანიტარულ-დაცვით ზოლში სრულიად დასაშვებია დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება. კასატორი სხაკ-ის მე-4, 8.1 მუხლზე მითითებით თვლის, რომ დარღვეულია კანონის და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე ყველას თანასწორობის პრინციპი, რადგან ანალოგიურ სიტუაციაში სადავო ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთი უღიარდა ზ. მ-ს.

ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ საკასაციო საჩივარზე წარდგენილ შესაგებელში აღნიშნა, რომ სააპელაციო პალატის გადანყვეტილება გამოტანილია საქართველოს მთავრობის 28.07.16წ. №376 დადგენილების მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2011წ. №1-1/251 ბრძანებით აღიარებული СНиП 2.0701-89 (ქალაქმშენებლობა) 6.8 პუნქტის მოთხოვნის საფუძველზე და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი. ვინაიდან რაიმე კანონდარღვევას ადგილი არ ჰქონია, შესაგებლის ავტორი თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება არ უნდა გაუქმდეს.

სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე საკასაციო სა-

სამართლოს მიერ საქმე განხილულ იქნა მხარეთა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის შედეგად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი და დავას არ ინვეს, რომ ნ. ი-ი ქ. გორში, ...ის გამზ. №... კორპუსის დასავლეთ მხარეს არსებულ 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს თვითნებურად ფლობს 1980 წლიდან, მასზე იმავე წელს აშენდა შენობა-ნაგებობა (სათავსი), რითაც სარგებლობს დღემდე. საქმის მასალებით დადგენილია და დავას არ ინვეს აგრეთვე ქ. გორში სს „...ის“ სახელზე 22 524 კვ.მ. №... საკადასტრო კოდით ნაკვეთის რეგისტრაცია, რომლის გვერდით მდებარეობს ნ. ი-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული ფართი. ქონება, რომელზედაც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების აღიარება, მდებარეობს სარკინიგზო ხაზის გვერდით, დაახლოებით ... მეტრის დაშორებით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აგრეთვე საქართველოს მთავრობის 28.07.16წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 3.2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სანიტარული და დაცვითი ზონები. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სადავო ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებაში აღიარების გამორიცხვას არ ადასტურებს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ გადანყვეტილებაში მითითება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2011წ. №1-1/251 ბრძანების დანართის CHИП 2.0701-89 (ქალაქშენებლობა) 6.8 პუნქტზე, რომლის თანახმად საცხოვრებელი განაშენიანება გამოცალკევდება რკინიგზის ხაზებისაგან 100მ. სიგანის სანიტარულ-დამცავი ზონებით, ზო-

ნის ათვლა ხდება განაპირა სარკინიგზო ლერძიდან. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2011წ. №1-1/251 ბრძანების 1-ლი პუნქტის თანახმად ბრძანების დანართში მოცემული 1992 წლამდე მოქმედი ნორმები, წესები და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტები საქართველოს ტერიტორიაზე გამოიყენებიან უკეთეს ისინი არ ეწინააღმდეგებიან საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობს ალტერნატივა ეროვნულ ნორმებსა და წესებში. საქართველოს მთავრობის 15.01.2014წ. №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 6.1 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის, 7.5 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად მინათსარგებლობის ზონების ტერიტორიების საზღვრების დადგენისას გამოიყენება რკინიგზის გასხვისების ზოლის საზღვრები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კანონის „საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის“ მე-5 მუხლის მიხედვით, გასხვისების ზოლი განისაზღვრება დადგენილი ნორმებისა და საპროექტო დოკუმენტების შესაბამისად, ისე რომ საერთო სარგებლობის სარკინიგზო ლიანდაგის განაპირა ორივე მხარეს იყოს არანაკლებ 20-20 მეტრისა. ამასთანავე, ხსენებული ნორმის თანახმად, დადგენილი ნორმების და საპროექტო დოკუმენტების შესაბამისად, რკინიგზა უფლებამოსილია განსაზღვროს გასხვისების ზოლი საერთო სარგებლობის სარკინიგზო ლიანდაგის განაპირა ორივე მხარეს 20-20 მეტრზე ნაკლები მანძილით. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი და დავას არ ინვეს, რომ ნაკვეთი მდებარეობს სარკინიგზო ხაზის გვერდით, დაახლოებით ... მეტრის დაშორებით. ამასთანავე, „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2011წ. №1-1/251 ბრძანების დანართის (მინისტრის 11.04.12წ. №1-1170 ბრძანებით ჩამოყალიბებულ რედაქციაში) №42 სამშენებლო ნორმები და წესები (СНиП 2.07.01-89 ქალაქმშენებლობა) ითვალისწინებს 100 მეტრის სიგანის რკინიგზის სანიტარულ-დამცავი ზონით გამოყოფას საცხოვრებელი განაშენიანებისაგან. ამდენად, ხსენებული ნორმატიულ აქტზე დაყრდნობით დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ჰქონდა მოსარჩელის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთზე აშენებული

შენობა-ნაგებობის დანიშნულებას (საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი). სადავო აქტით – ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 14.02.176. №11 განკარგულებით განმცხადებელს ნ. ი-ს უარი მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე ეთქვა იმის გამო, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით) განთავსებულია ერთსართულიანი 20.88 კვ.მ. საცხოვრებელი შენობა. სწორედ ამ ფაქტორზე დაყრდნობით ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ნაკვეთის კერძო საკუთრებაში გადაცემით ირღვევა კანონმდებლობის მოთხოვნები, კერძოდ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2011წ. №1-1/251 ბრძანებით აღიარებული ქალაქმშენებლობის (СНП 2.07.01-89) ნორმა.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სააპელაციო საჩივარზე შეტანილი შესაგებელი ნ. ი-ი არ დაეთანხმა აპელანტის მოსაზრებას თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთზე საცხოვრებელი ფართის აშენების შესახებ, შესაგებლის ავტორმა აღნიშნა, რომ ნაკვეთზე განთავსებულია არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა. სააპელაციო პალატამ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ი-ი ქ. გორში, ...ის გამზ. №...-ის მიმდებარედ არსებულ 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აშენებული აქვს შენობა-ნაგებობა (სათავსი), რითაც სარგებლობს დღემდე. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №53 დადგენილების მიხედვით ნაგებობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული (3.47 მუხ.), ხოლო სათავსი არის შენობა-ნაგებობა ან მისი ნაწილი, რომელიც გამოიყენება საგანთა/მოძრავი ნივთების შესანახად, საწყობად, სათავსოდ (3.66 მუხ.). ამდენად, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ნაკვეთზე აშენებულია დამხმარე ნაგებობა. სააპელაციო პალატის მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მინისტრის 18.02.11წ. ბრძანების დანართის №42 სამშენებლო ნორმებზე და წესებზე (სსრკ სახმშენის 13.07.1990წ. №61 დადგენილებით დამტკიცებული СНП 2.07.01-89, ქალაქმშენებლობა, საქალაქო და სასოფლო დასახლებების დაგეგმარება და განაშენიანება) დაყრდნობით, რომელიც ადგენს რკინიგზის სანიტარულ-დამცავი ზონით გამოყოფას საცხოვრებელი განაშენიანებისაგან, საფუძველს არის მოკლებული, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი სადავო ნაკვეთზე არა

საცხოვრებელი ფართის, არამედ დამხმარე სათავსოს აშენება.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე, რომ დამცავი ზონა გულს-ხმობს ნაკვეთით სარგებლობის გარკვეულ სამართლებრივ რეჟიმს, რაც იმთავითვე არ გამოორიცხავს მის საკუთრებაში აღიარების შესაძლებლობას. ასე მაგ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.3 მუხლი ითვალისწინებს თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას მაგისტრალური მილსადენის დაცვის ზონებში. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ ხსენებული სამშენებლო ნორმების და წესების (СНиП 2.07.01-89) 6.8 პუნქტი შეიცავს მითითებას იმის შესახებ, რომ სანიტარულ-დამცავ ზონაში, რკინიგზის გამოყოფის ზოლის გარეთ, დაიშვება ავტომობილის გზების, ავტოფარეხების, მანქანების სადგომების, საწყობების, კომუნალურ-საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტების განთავსება.

სზაკ-ის 8.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია თავისი უფლებამოსილება განახორციელოს მიუკერძოებლად, ხოლო მე-4 მუხლის თანახმად, ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მოწინააღმდეგე მხარის კანონიერი უფლებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისთვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას. საქმეზე დადგენილია, რომ ნ. ი-ის თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართის მომიჯნავედ საკუთრება რეგისტრირებული აქვს სხვა პირს, რომელსაც ამ მიწაზე საკუთრების უფლება უღიარა ქ. გორის მუნიციპალიტეტის აღიარების კომისიამ, როგორც თვითნებურად დაკავებული ფართი. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება იმთავითვე არ ჩაითვლება თანასწორობის პრინციპის დარღვევად, მით უფრო, თუ იკვეთება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარის შეზღუდვის ან უპირატესობის მინიჭების გო-

ნივრული, საქმის არსიდან გამომდინარე საფუძველი. თანასწორობის პრინციპის დაცვა გულისხმობს ადმინისტრაციის თვითნებობის აკრძალვას, იდენტურ გარემოებებში თვითნებურად უფლებების შეზღუდვის და უკანონო გადაწყვეტილებების მიღების დაუშვებლობას. თანასწორობის დაცვა გულისხმობს თანასწორობას კანონის დაცვაში და არა დარღვევაში, სასამართლოსათვის არ არის სავალდებულო ადმინისტრაციული ორგანოს პრაქტიკა, მით უფრო უკანონო პრაქტიკა, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში არ იკვეთება მოსარჩელის მოთხოვნის უკანონობა, შესაბამისად თანასწორობის პრინციპის დაცვის მოთხოვნა, კომპარატორზე მითითება სავსებით დასაშვებია.

საქმის მასალებში დაცულია ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 23.02.18წ. სხდომაზე მიღებული №17 განკარგულება გორის რაიონული სასამართლოს 23.06.17წ. გადაწყვეტილებაზე შეტანილი სააპელაციო საჩივრის გამოსმობის შესახებ. საპროცესო კანონმდებლობა შესაძლებლად მიიჩნევს მოსარჩელის მიერ სარჩელის და არა სააპელაციო საჩივრის გამოსმობის შესაძლებლობას, ხოლო აღიარების კომისია მოცემულ საქმეში ჩაბმულია მოპასუხედ და არა მოსარჩელედ, შესაბამისად სააპელაციო საჩივრის გამოსმობის შესახებ კომისიის 23.02.18წ. სხდომაზე მიღებული განკარგულების ტექსტი თავისი არსით წარმოადგენს კომისიის გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის შესახებ. ამასთანავე, სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმის თანახმად, აპელანტის წარმომადგენელმა, რომელსაც მინდობილობით მინიჭებული ჰქონდა საგანკარგულებო უფლებამოსილება, მოითხოვა საქმის წარმოების შეწყვეტა სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო (გორის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 30.01.18წ. №04/940 გაცემული რწმუნების თანახმად, წარმომადგენელს მიენიჭა ყველა სასამართლო ინსტანციაში მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლობის უფლებამოსილება, წარმომადგენელი აღიჭურვა აგრეთვე საგანკარგულებო უფლებამოსილებით, კერძოდ რწმუნებულების ტექსტში აღინიშნა, რომ წარმომადგენელს მინიჭებული აქვს სარჩელის ცნობის, გამოსმობის, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის უფლებამოსილება. საქართველოს მთავრობის 28.07.16წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5.3 მუხლის თანახმად კომისია ანგარიშვალდებულია მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერის წინაშე, მუნი-

ციპალიტეტზე დელეგირებულია თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება, შესაბამისად მერიის წარმომადგენელი უფლებამოსილი იყო წარმოედგინა კომისია სასამართლოში). სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმის მიხედვით, აპელანტის წარმომადგენელმა უარი განაცხადა სააპელაციო საჩივარზე იმის გამო, რომ ანალოგიურ ვითარებაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ სხვა პირს, სადავო ნაკვეთის მეზობლად მდებარე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა დაუკმაყოფილა. სასკ-ის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია საქმე მორიგებით დაამთავროს, უარი თქვას სარჩელზე ან ცნოს სარჩელი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას. სარჩელზე უარის თქმის უფლების დისპოზიციური ხასიათის შეზღუდვა ადმინისტრაციულ სასამართლო წარმოებაში არის უკანასკნელის ინკვიზიციური ხასიათის ერთ-ერთი გამოვლინება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოთხოვნაზე უარის თქმა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, უკეთესად არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას, ეხება არა მხოლოდ სარჩელს, არამედ აგრეთვე სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებს. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმა ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას, რაც მოცემულ შემთხვევაში, ზემოთ აღნიშნული მოსაზრებებიდან გამომდინარე, არ იკვეთება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოთხოვნაზე უარი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის დანაწესს და არ არღვევს სხვა პირთა უფლებებსა და კანონით დაცულ ინტერესებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ სასამართლო წარმოებაში სრული დისპოზიციურობა არ არსებობს, ის გარკვეულწილად შეზღუდულია ინკვიზიციურობის ელემენტით. ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან განსხვავებით, სასამართლოს ენიჭება სარჩელზე უარის თქმის, სარჩელის ცნობის, მორიგების კანონიერების შემოწმების უფლებამოსილება (სასკ-ის 3.2 მუხ.). აღნიშნული განპირობებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უფლებამოსილების კანონის საფუძველზე განხორციელების პრინციპით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. კანონმდებლობით დაიშვება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონით გაუთვალისწინებელი ფუნქციების შესრულება, თუმცა ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება (რეალაქტი) ან სამართლებრივი აქტი არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, ის არ უნდა ცდებოდეს აგრეთვე

კანონმდებლობით განსაზღვრულ ორგანოს ზოგადი უფლებამოსილების ფარგლებს. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება – უარი თქვას სარჩელზე, ცნოს სარჩელი, დაამთავროს საქმე მორიგებით, დამოკიდებულია არა მის მიხედულებაზე, არამედ უკავშირდება ორგანოს ზოგად უფლებამოსილებას, საქმიანობის მიზნებს და საბოლოო ჯამში საქართველოს კანონმდებლობასთან მის შესაბამისობას. სარჩელზე უარის თქმა, სარჩელის ცნობა არის მატერიალურ სამართლებრივი უფლების განკარგვის აქტი საპროცესო-სამართლებრივი შედეგით. ამდენად, სასამართლო ვალდებულია (და არა უფლებამოსილი) შეამოწმოს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანოს სახელდობრ სარჩელზე და არა სააპელაციო (საკასაციო) საჩივარზე უარის, მის მიერ სარჩელის ცნობის კანონიერება. რაც შეეხება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმას, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი არ ითვალისწინებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსისგან განსხვავებულ რაიმე დანაწესს, ამიტომ სასკ-ის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის განვრცობითი განმარტება სარჩელზე უარის თქმის და სარჩელის ცნობის ნაწილში და მისი გავრცელება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სააპელაციო ან საკასაციო საჩივარზე უარის განცხადებაზე დაუშვებელია, ვინაიდან დავაზე უკვე გამოტანილი არის სასამართლოს არსებითი გადაწყვეტილება, მაშასადამე უკვე განხორციელებულია სასამართლოს კონტროლი. პროცესის სასარჩელო ფორმისათვის დამახასიათებელია ის, რომ დაცვის შესახებ მოთხოვნაზე პასუხის გამცემი ორგანო არ არის რომელიმე მხარესთან დაკავშირებული რაიმე ურთიერთობით (პროცესუალურის გარდა), წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლებელი იქნებოდა საუბარი საჩივარზე და არა სარჩელზე როგორც ასეთზე. შემთხვევითი არაა, რომ დაინტერესებული პირის თხოვნას გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შესახებ, წარდგენილს ზემდგომ სასამართლო ინსტანციაში, რომელიც გარკვეულ ურთიერთობებში იმყოფება ქვემდგომთან, ეწოდება არა სააპელაციო, საკასაციო სარჩელი, არამედ საჩივარი. ერთ ინსტანციაში დავის დასრულების შემდეგ მხარეები თავად წყვეტენ სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე საჩივრის შეტანის საკითხს. ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათის მიუხედავად, თავად უფლება სააპელაციო საჩივარზე დისპოზიციური ბუნებისაა, მხარეს შეეძლო საერთოდ არ გაესაჩივრებინა სასამართლოს გადაწყვეტილება, შესაბამისად დავის გაგრძელება მთლიანად მხარეთა და სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე საქმეში ჩაბმული მესამე პირის ნებაზეა დამოკიდებული, ასეთ შემთხვევაში პროცესუალურად ადმინისტრაციული ორ-

განოს დისპოზიციურობა შეუზღუდავია და სააპელაციო/საკასაციო პალატა არ არის უფლებამოსილი შეამოწმოს სააპელაციო/საკასაციო საჩივარზე უარის თქმის კანონიერება, რაც არ გამოორიციხავს ზემდგომ ინსტანციებში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სარჩელზე უარის თქმის შემთხვევაში უარის კანონიერების შემოწმებას, აგრეთვე ზემდგომ ინსტანციებში მხარეთა შორის დადებული მორიგების აქტის კანონიერების სასამართლოს მიერ შემოწმების შესაძლებლობას, ვინაიდან მხარეთა შორის მორიგების მიღწევა საქმის ყველა ინსტანციაში განხილვის დროსაა შესაძლებელი. სააპელაციო პალატას ყურადღების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო საქმეზე მოსარჩელე, სააპელაციო პალატამ გააიგივა სააპელაციო საჩივარზე უარი სარჩელზე უართან და შესაბამისად, უმართებულოდ განახორციელა მოთხოვნაზე უარის თქმის კანონიერების შემოწმება. ზემდგომ ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოწმდება ადმინისტრაციული ორგანოს სარჩელზე უარის განცხადების კანონიერება, მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე და არა სარჩელზე უარის თქმა, სარჩელი მოცემულ შემთხვევაში აღძრულია ფიზიკური პირის მიერ, შესაბამისად საფუძველს არის მოკლებული სასკ-ის 3.2 მუხლის გამოყენება. სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმა არ უთანაბრდება სარჩელის ცნობას, რომლის კანონიერებას სასკ-ის 3.2 მუხლის თანახმად ექვემდებარება სასამართლოს მიერ გადამოწმებას, ვინაიდან სააპელაციო ინსტანციაში საქმის განხილვისას დავაზე უკვე გამოტანილია სასამართლოს გადაწყვეტილება, დავა არსებითად ერთხელ უკვე გადაწყვეტილია და შესაბამისად არ არსებობს სააპელაციო საჩივარზე უარის კანონიერების სასამართლოს მიერ გადამოწმების საფუძველი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული კატეგორიის საქმეების განმხილველი სასამართლო არ არის შებოჭილი სამართალწარმოების მონაწილეთა განცხადებებით და განმარტებებით (ინკვიზიციურობის პრინციპი). სასამართლოს აქტიურ როლში ძვეს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ძირფესვიანი სხვაობა სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან. ამასთანავე, აღნიშნული არ გამოორიციხავს ადმინისტრაციულ სასამართლოწარმოებაში დისპოზიციურობის პრინციპის მოქმედებას. დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გასარკვევად სასამართლოს შეუძლია გამოიჩინოს ინიციატივა, თუმცა სასამართლოს ინიციატივა არ არის განუსაზღვრელი. ადმინისტრაციულ სასამართლოწარმოებაში ადგილი აქვს არა სამძებრო (ინკვიზიციურ) პრინციპს დისპოზიციურობის შეზავებით, არამედ დისპოზიციურობას

ინკვიზიციურობის ელემენტებით. დისპოზიციურობა სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სასამართლონარმოების პრინციპია, რომელიც ნების ავტონომიის ანარეკლია და გულისხმობს მხარეთა შესაძლებლობას განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები, მხარე თავად განსაზღვრავს დავის საგანს და თავადვე იღებს გადაწყვეტილებას სარჩელის აღძვრის შესახებ, რაც პროცესის დისპოზიციურობის ერთგვარი გამოხატვაა. დისპოზიციურობის პრინციპის შესაბამისად, სასამართლოს უფლება არ აქვს გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, შეცვალოს სარჩელის საგანი ან საფუძველი, გაადიდოს სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობა, სასამართლოს უფლება არ აქვს გადაწყვეტილებით მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ მოუთხოვია ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა (სსკ-ის 248-ე მუხ.). პროცესის დისპოზიციურობის ერთ-ერთი კონკრეტული გამოვლენაა მოთხოვნაზე უარის თქმის უფლება. პროცესის მონაწილის ნება-სურვილზე დამოკიდებული სასამართლოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება, ამდენად მხოლოდ საჩივრის შეტანაზე უფლების მქონე პირს შეუძლია უარი განაცხადოს გასაჩივრებაზე ან უარი თქვას მის მიერ წარდგენილი სააპელაციო ან საკასაციო საჩივარზე, დათანხმდეს სასამართლოს გადაწყვეტილებას, მოითხოვოს მისი აღსრულება ან უარი თქვას მის აღსრულებაზე. სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმით აპელანტმა მოახდინა სსკ-ის მე-3 მუხლით მინიჭებული საპროცესო უფლების რეალიზაცია, რაც სასკ-ის 272-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად არის მიმდინარე წარმოების შეწყვეტის საფუძველი. უფლების გამოყენება არაა ვალდებულება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ის იქნებოდა არა უფლება, არამედ ვალდებულება. არავის აქვს უფლება აიძულოს პირი, რათა მან მიიღოს ზომები თავისი დარღვეული (სადავო) უფლების დასაცავად. მხარეებს აქვთ თანაბარი უფლება გაასაჩივრონ სასამართლოს გადაწყვეტილებები და განჩინებები, მათ აგრეთვე უფლება აქვთ უარი თქვან გასაჩივრებაზე. სასკ-ის მე-3 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ სასამართლონარმოებაში მხარეები სარგებლობენ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, რაც ნიშნავს მხარეთა თავისუფლებას შეხედულებისამებრ განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები: დაამთავრონ საქმე მორიგებით, მოსარჩელემ უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხემ ცნოს სარჩელი. სსკ-ის 273.2 მუხლის მიხედვით, საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძველით არ დაიშვება.

საკასაციო პალატის აზრით, სასკ-ის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილი-

დან გამომდინარე, ვინაიდან ადმინისტრაციული პროცესი არ ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის რაიმე სპეციალურ წესს, აღიარების კომისიის მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის საკითხის გადაწყვეტისას სააპელაციო პალატას ნაცვლად სასკ-ის 3.2 მუხლისა უნდა ეხელმძღვანელა სასკ-ის 378-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, რომლის თანახმად სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმა დასაშვებია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანამდე. საქმის ზეპირი განხილვისას, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმა დასაშვებია მონინალმდევე მხარის თანხმობით. მოცემულ შემთხვევაში მონინალმდევე მხარე ეთანხმებოდა აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმას, შესაბამისად არ არსებობდა სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის შესახებ განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი. საგულისხმოა, რომ აპელანტმა არ ისარგებლა საოქმო განჩინებაზე კერძო საჩივრის შეტანის უფლებით, მერიის მიერ შემდგომში ნ. ი-ის საკასაციო საჩივარზე შეტანილი შესაგებლით საკასაციო საჩივრის საფუძვლების არ ცნობა, არ აუქმებს საქმის წარმოების შეწყვეტის შესაძლებლობას, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ცნობილი იყო მოთხოვნაზე უარის თქმის შედეგი, რაც გამორიცხავს მოთხოვნაზე უარის თქმის განცხადების შემდგომში გამოთხოვას. სასკ-ის 378-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმა ართმევს უფლებას აპელანტს გაასაჩივროს სააპელაციო წესით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

ზემდგომ სასამართლო ინსტანციებში მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმა იწვევს ქვედა ინსტანციის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და საქმის წარმოების შეწყვეტას, ხოლო ზემდგომ ინსტანციებში სააპელაციო (საკასაციო) საჩივარზე უარის თქმა იწვევს წარმოების შეწყვეტას სააპელაციო (საკასაციო) საჩივართან დაკავშირებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებით. ამდენად, უარი საჩივარზე წყვეტს სააპელაციო (საკასაციო) წარმოებას. მოცემულ შემთხვევაში აპელანტი იყო ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც საქმეზე მოპასუხედ იყო ჩაბმული, სარჩელი აღძრული იყო ნ. ი-ის მიერ, აპელანტმა უარი განაცხადა სააპელაციო საჩივარზე, რის გამოც წარმოება უნდა შეწყვეტილიყო სააპელაციო საჩივარზე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მი-

იჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი და წინააღმდეგობრივი, გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ, პროცესუალურ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული აქტები და სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს.

სასკ-ის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სსკ-ის 53-ე მუხლის 1-ლი 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. საპროცესო ხარჯების განაწილება მხარეთა შორის ხდება თითოეული ინსტანციის სასამართლოში ცალ-ცალკე ზემდგომ ინსტანციაში დამდგარი შედეგის მიხედვით. ამასთანავე, გორის რაიონული სასამართლოს 23.06.17წ. გადაწყვეტილებით ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ნ. ი-ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისრა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი და საადვოკატო მომსახურებისთვის განეული ხარჯი – 700 (შვიდასი) ლარი, სულ 800 (რვაასი) ლარი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეებმა პროცესის ხარჯების დაბრუნების (მეორე მხარისათვის მათ სასარგებლოდ დაკისრების) შესახებ უნდა მიუთითონ ძირითად მოთხოვნასთან ერთად, წინააღმდეგ შემთხვევაში ივარაუდება, რომ მათ პრეტენზია პროცესის ხარჯებთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ. ამასთან მხარეებს არ ეზღუდებათ პროცესის ხარჯების მოთხოვნის უფლება საქმის მომზადების დასრულების შემდგომ ან საქმის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე. მოცემულ შემთხვევაში ადვოკატის მომსახურების ღირებულების მოპასუხისათვის დაკისრების საკითხი საკასაციო საჩივარში დაისვა, მოსარჩელე ამ საკითხს სასარჩელო განცხადებაშიც აყენებდა. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მონინააღმდეგე მხარეს უნდა დაეკისროს ნ. ი-ის მიერ განეული სასამართლოს ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები, კერძოდ, საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარი და საკასაციო ინსტანციაში საადვოკატო მომსახურებისთვის 20.07.18წ. №94-ბ ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. ი-ის მიერ

გადახდილი 700 ლ., აგრეთვე სააპელაციო ინსტანციაში 04.10.176. საადვოკატო მომსახურების ხელშეკრულების მიხედვით გადახდილი 700 ლ., სულ სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში პროცესის ხარჯის სახით მოპასუხეს – ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაეკისროს 1700 ლ..

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 378-ე, 390-ე, 399-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. ი-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.03.2018წ. საოქმო განჩინება და 22.03.2018წ. გადაწყვეტილება;
3. ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარზე შეწყდეს საქმის წარმოება აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 23.06.176. გადაწყვეტილება;
4. ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას პროცესის ხარჯების სახით ნ. ი-ის (...) სასარგებლოდ დაეკისროს 1700 (ათასშვიდასი) ლარი;
5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
ტელ.: (995 32) 298 21 03
www.supremecourt.ge