

## მინის ღაკუბი

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**

2021, №2

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

2021, №2

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

2021, №2

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

2021, №2

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

**ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი

**მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 20 75;  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)

ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით

## საკიეპელი

- 1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება და რეგისტრაცია**  
კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების წესი ..... 4  
მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დამდგენი ოქმის კანონიერება ..... 45  
უძრავ ქონებაზე დაზუსტებული რეგისტრაციით მხარის უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესების დასაშვებობა ..... 67
- 2. მისასვლელი გზის რეგისტრაციის კანონიერება**  
საერთო სარგებლობის გზის მესამე პირთა საკადასტრო საზღვრებიდან გამოთავისუფლება ..... 98; 112
- 3. მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის შეცვლა**  
მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის შეცვლის თაობაზე ნორმატიული აქტის კანონიერება ..... 134; 158; 189

# 1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება და რეგისტრაცია

## კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების ნუსხი

### გადაწყვეტილება საქართველოს სასახლით

№ბს-765(2კ-19)

2 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 31 ოქტომბერს შპს „...მა“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ.

მოსარჩელემ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანებისა და შპს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №1-1/479 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „...ი“ ათ წელზე მეტია ფლობს მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეულ, ასევე მომიჯნავე, აქამდე დაურეგისტრირებელ მიწას, რომელიც თავის დროზე იყო ..., სადაც მოსარჩელის მიერ მოენყო შიდა გზები და განთავსებული იქნა ყვავილები, ხე-მცენარეები, ნარგავები და სხვადასხვა დამხმარე ნაგებობები. აღნიშნული ფართი მოქცეულია საწარმოს ერთიან საზღვრებში და შემოფარგლულია ერთიანი ღობით. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ყველანაირად ცდილობს მოქმედი კანონ-

მდებლობის შესაბამისად აღნიშნული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების მოპოვებას, რის თაობაზეც კომპანიის ხელმძღვანელობა გაესაუბრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პასუხისმგებელ პირებს. 2018 წლის 15 თებერვალს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ შეიტანა №... და №... განცხადებები და 2018 წლის 15 თებერვლის კანონის მოთხოვნებთან წინააღმდეგობაში მყოფი ბრძანება №1/1-350, მასთან თანდართული საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს №388 დადგენილებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის მოთხოვნათა სრული იგნორირებით შედგენილი საკადასტრო ნახაზები. მოსარჩელის განმარტებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 უკანონო ბრძანება გასაჩივრდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, თუმცა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №1-1/479 ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რასაც მოსარჩელე უკანონოდ მიიჩნევს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს „...ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 25 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 1500.00 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „...ის“ სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 29 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 4481.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: ...; ...; ...; ...; ...; ...; სხვა ფართი; 2(ორი) ერთეული შენობა-ნაგებობა, №1 – ...; საერთო ფართი – 1500 კვ.მ., №2 – ... საერთო ფართით – 1500 კვ.მ., №2 ... საერთო ფართით – 244,20 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „...ის“ სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 29 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 2000.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 394,24, სხვა ფართი: შენო-

ბა-ნაგებობა, შიდა ფართობი – 376.96 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „...ის“ სახელზე.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანებით დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შემდგენში „საჯარო რეესტრი“), საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №... დადგენილების შესაბამისად განახორციელოს დანართ №...-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე (ქ. თბილისი, სოფ. ..., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 3520 კვ.მ. და 9982 კვ.მ.) სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2018 წლის 15 თებერვალს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინათ სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ... (9982 კვ.მ.) არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 16 თებერვალს მიღებული იქნა „რეგისტრაციის შესახებ“ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., ფართი – 9982 კვ.მ., განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 16 თებერვლის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 9982.00 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე.

2018 წლის 15 თებერვალს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინათ სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ... (3520 კვ.მ.), არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 19 თებერვალს მიღებული იქნა „რეგისტრაციის შესახებ“ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება დაკ-

მაყოფილდა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., ფართი – 3520 კვ.მ., განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 19 თებერვლის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 3520.00 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე.

2018 წლის 27 თებერვალს შპს „...მა“ №3411/21 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანების ბათილად ცნობა. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №1-1/479 ბრძანებით შპს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №... დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის 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 წესი“, რომლის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მიწა არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. მითითებული „წესის“ მე-7 მუხლით განსაზღვრულია სახელმწიფო და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწის რეგისტრაცია. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთების უფლებათა რეესტრში ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურ-

ში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საქალაქო სასამართლომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლზე, ამავე კანონის 1.6 მუხლზე, საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ 1.2 მუხლზე, ამავე დებულების მე-2 მუხლსა და 3.1 მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომლის უფლებამოსილებასაც მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე განეკუთვნება სახელმწიფო ქონების ფლობა, მართვა და განკარგვა.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანებით დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შემდეგში საჯარო რეესტრი), საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №... დადგენილების შესაბამისად განახორციელოს დანართ №...-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე (ქ. თბილისი, სოფ. ..., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 3520 კვ.მ. და 9982 კვ.მ.) სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ სწორედ დასახელებული ბრძანების საფუძველზე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., ფართი – 9982 კვ.მ., განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 19 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით კი, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., ფართი – 3520 კვ.მ., განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფოს თავისი უფლების რეგისტრაციისათვის, სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებული კერძო საკუთრებისა. თუკი საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონ-



კრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და რეგისტრაციით ხდება მხოლოდ და მხოლოდ არსებული ფაქტის დაფიქსირება. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო 2018 წლის 15 თებერვალს გამოეცა №1/1-350 ბრძანება და მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის ეთხოვა საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №... დადგენილების შესაბამისად განხორციელებულიყო დანართ №...-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე (ქ. თბილისი, სოფ. ..., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 3520 კვ.მ. და 9982 კვ.მ.) სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც 2018 წლის 15 თებერვლამდე სადავო მიწის ნაკვეთი არავის საკუთრებას არ წარმოადგენდა. კონკრეტულად, რეგისტრაციის დროისთვის მასზე შპს „...ის“ საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა. საგულისხმო იყო ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის მიერ, როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოში, ასევე სასამართლოში საქმის განხილვისას წარმოდგენილი არ ყოფილა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლომ განმარტა, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ

აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შპს „...ის“ კანონიერ უფლებებზე პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი ამ ეტაპზე ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება და არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა, რამეთუ პირის კანონიერ უფლებასა და ინტერესში მოიაზრება არა „უბრალო უპირატესობა“, რომელიც შესაძლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული რაიმე ქმედებით შეიზღუდოს, არამედ ისეთი უფლება და ინტერესი, რომელიც ადმინისტრაციული კანონმდებლობის შესაბამისი ნორმების საფუძველზეა წარმოშობილი და განმტკიცებული. სასამართლომ აქვე მოსარჩელის ყურადღება გაამახვილა და მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე დასაშვებია კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკუთრებაში გადაცემა. უფრო მეტიც, მითითებული კანონის მე-7<sup>4</sup> მუხლის შესაბამისად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას განხორციელოს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლების რეალიზება და მოიპოვოს სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი პროცედურის დაცვით, მასზე საკუთრების უფლება.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამარ-

თლებრივ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანება შესაბამისობაშია კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან. სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №1-1/479 ბრძანების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი) ბათილად ცნობის ნაწილში, მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილზე, 185-ე მუხლზე, 201-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და განმარტა, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და მიუთითა, რომ არ არსებობდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №1-1/479 ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...მა“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილებით შპს „...ის“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანება და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე, ასევე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის გათვალისწინებით, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში ახალი აქტის გამოცემა დაევალა; ბათილად იქნა ცნობილი შპს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №1-1/479 ბრძანება.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა სადავო აქტის მიღების საფუძვლად გამოყენებულ თითოეულ სამართლებრივ ნორმაზე და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლსა და სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ დებულების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტთან მიმართებით აღნიშნა, რომ დასახელებული სამართლებრივი საფუძვლები რეგისტრაციისათვის ატარებენ ფორმალურ ხასიათს, განსაზღვრავენ რა ზოგადად ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებებს რეგისტრაციის შესახებ. პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ბრძანების მიღების ერთ-ერთ საფუძვლად ასევე მითითებულია საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფო ნილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესის დამტკიცების შესახებ“ №... დადგენილება, თუმცა არ არის მითითებული კონკრეტულად რომელი მუხლი ან პუნქტი იქნა გამოყენებული აღნიშნული ბრძანების მიღების საფუძვლად.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მართალია სხვა სუბიექტებისაგან განსხვავებით, სახელმწიფოს თავისი უფლების რეგისტრაციისათვის, სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა სხვა პირთა კერძო საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული მიწებისა, ასევე ითვალისწინებს დადგენილ პრაქტიკას, რომ თუ საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებდა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ხდება არსებული ფაქტის ფიქსაცია, თუმცა პალატამ არაარგუმენტირებულად მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მოსარჩელის უფლებების ნაწილში, კერძოდ იმ საკითხზე, რომ ვინაიდან, საჯარო რეესტრში არ არსებობდა შესაბამისი ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებდა კონკრეტულ სადავო მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების უფლების არსებობას, წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს. პალატამ ასევე არ გაიზიარა

პირველი ინსტანციის სასამართლოს ის მოსაზრება, რომ ვინაიდან, რეგისტრაციის დროისთვის მასზე შპს „...ის“ საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა, ასევე სასამართლოში საქმის განხილვისას წარდგენილი არ ყოფილა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა, აღნიშნულით ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება სადავო აქტის ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5, 96-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ სადავო – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანება უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ არ შეიცავს არც ფაქტობრივ დასაბუთებას, ხოლო სამართლებრივი დასაბუთების ნაწილში სადავო აქტში მითითებულია მხოლოდ ფორმალური საფუძვლები.

სააპელაციო პალატის მითითებით, მხარეთა შორის სადავოდ არ არის ქცეული ის გარემოება, რომ შპს „...ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეულ, მომიჯნავე, დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის მიერ მონყობილია შიდა გზები და განთავსებულია ყვავილები, ხე-მცენარეები, ნარგავები და სხვადასხვა დამხმარე ნაგებობები, ასევე შემოფარგლულია ერთიანი ღობით. ასევე სადავო არ არის და სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მხარეებმა განმარტეს, რომ მოსარჩელე მხარე ცდილობა ოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვებას.

პალატის მითითებით, მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვა, უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო კვლევას. პალატამ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს უნდა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (სზაკ 95.2 მუხლი).

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, კერძოდ უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს ვალდებული იყო ჩაერთო ის მესამე პირი/ები, ვისი ინტერესიც იქნებოდა გამოკვეთილი კონკრეტულ შემთხვევაში. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით კი ცალსახაა, რომ არსებობდა მესამე პირის, კერძოდ, შპს „...ის“ საკუთრებითი ინტერესი. აღნიშნული ინტერესის არსებობასთან დაკავშირებით პალატამ ყურადღება გაამახვილა შპს „...ის“ დირექტორის იმ განმარტებაზე, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მონიტორინგის დეპარტამენტის მიერ, ქ. თბილისი, სოფ. ...ში (ს/კ ...; ...) მდებარე მიწის ნაკვეთებზე WGS\_1984\_UTM კოორდინატების აღება და საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მომზადება, მისი წინააღმდეგობიდან გამომდინარე განხორციელდა ტერიტორიაზე შესვლის გარეშე, კერძოდ აეროფოტოდან, რამაც გამოიწვია ცდომილება. მხარის განმარტებით, მონიტორინგის დეპარტამენტის თანამშრომლების მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება და არ არის ინდენტური რეალური მდგომარეობისა. მისივე განმარტებით, წინააღმდეგობის განევამ გამოიწვია მისი დაჯარიმება. პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე, მხარის განმარტებაზე და შემოიფარგლა იმაზე მითითებით, რომ რადგან საჯარო რეესტრში არ არსებობდა ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებდა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის კანონიერ ინტერესზე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ამ ინტერესის შესახებ ინფორმაციის ფლობასა და ამდენად, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მისი ჩართვის აუცილებლობაზე მეტყველებს ის ფაქტიც, რომ სახელმწიფოს სახელზე მიწის ნაკვეთის დასარეგისტრირებლად მისული ადმინისტრაციული ორგანოს თანამშრომელი გვარად ხ-ძე შპს „...მა“ არ შეუშვა ტერიტორიაზე, რასაც მომავალში მოყვა რამდენიმე შეხვედრა მასთან და ამდენად, სააგენტოსათვის ცალსახა იყო კომპანიის სამართლებრივი დაინტერესება სადავო მიწის ნაკვეთისადმი. აღნიშნული ინფორმაცია სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა თავად სააგენტოს წარმომადგენელმაც.

პალატამ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანება უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ, ასევე ბათილად უნდა ყო-

ფილიყო ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №1-1/479 ბრძანება შპს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, რომლებმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების თვალსაზრისით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოს თავისი უფლების რეგისტრაციისათვის, სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების. თუკი საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და რეგისტრაციით ხდება მხოლოდ და მხოლოდ არსებული ფაქტის დაფიქსირება. ამდენად, რეგისტრაციის დროისთვის მასზე შპს „...ის“ საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ შპს „...ის“ მიერ, როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოში, ასევე სასამართლოში საქმის განხილვისას წარმოდგენილი არ ყოფილა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც სადავო უძრავ ნივთზე მის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა.

ამასთან, კასატორის მითითებით, ის გარემოება, რომ ბრძანების მიღების ერთ-ერთ საფუძვლად მითითებულია საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, გან-

საზღვრისა და გამიჯვნის წესის დამტკიცების შესახებ“ №... დადგენილება, თუმცა არ არის მითითებული კონკრეტულად რომელი მუხლი ან პუნქტი იქნა გამოყენებული ბრძანების მიღების საფუძვლად, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს იმ გარემოებად, რომ სააგენტოს სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, მაშინ, როდესაც მითითებული წესის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მინა არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ამასთან, ამავე წესის მე-7 მუხლით განსაზღვრულია სახელმწიფო და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწის რეგისტრაცია. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონებაზე (წილის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთების უფლებათა რეესტრში ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სააგენტო არ ეთანხმება გადაწყვეტილების 7.4 პუნქტში მითითებულ განმარტებას, რომ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს უნდა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ“. კასატორის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის შესაბამისად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრე-



ბის უფლებების რეგისტრაცია არ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას განახორციელოს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლების რეალიზება და მოიპოვოს სადავო სამართალურთიერთობის მარგულერებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი პროცედურის დაცვით, მასზე საკუთრების უფლება. მეტიც, შპს „...ის“ კანონიერ უფლებებზე პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი ამ ეტაპზე ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება და არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა.

კასატორი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე გააუქმა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომ არ მოუხდენია საქმეში არსებული მტკიცებულებების სათანადო შეფასება, თუ რამდენად წარმოადგენდა შპს „...ი“ სადავო უძრავ ქონებასთან მიმართებაში დაინტერესებულ პირს. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოუკვლევია გააჩნია თუ არა შპს „...ს“ სადავო ქონებაზე მოთხოვნის უფლება. კასატორის მითითებით, გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ თავად მხარეც აღიარებს, რომ არ აქვს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი. ის გარკვეული დროის განმავლობაში უშედეგოდ ცდილობდა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას ადმინისტრაციულ წარმოებაში იმ მხარის სავალდებულო მონაწილეობის თაობაზე, რომელსაც არანაირი კანონიერი ინტერესი არ გააჩნია სხვის საკუთრებასთან დაკავშირებით. კასატორი მიუთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დაინტერესებული პირის დეფინიციაზე და აღნიშნავს, რომ სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე უნდა გაითვალისწინოს, რომ ინტერესი, რომელზეც მიუთითებს სააპელაციო სასამართლო, არ არის კანონიერი, ვინაიდან სადავო აქტის ბათილად ცნობა არ წარმოშობს რაიმე სახის კონკრეტულ სამართლებრივ შედეგს შპს „...ისათვის“, რადგან სადავო ქონებაზე მას არ გააჩნია რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ამასთან, მას კიდევაც რომ გააჩნდეს სადავო მიწაზე მართლზომიერი მფლობელობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ასევე თვითნებურად

დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია მხოლოდ სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, გასაჩივრებული აქტის მიმართ მხარის იურიდიული ინტერესი ბუნდოვანია.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უხეშად დაარღვია საკუთრების უფლების არსი სახელმწიფოს მიმართ. ამასთან, კასატორის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში ასევე გამოირიცხება საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით დაცული კანონიერი მოლოდინი, რადგან თავად მხარე აღნიშნავს, რომ სადავო ქონებაზე მისი საკუთრების უფლება ვერ დარეგისტრირდება უფლების დამდგენი საფუძვლების არარსებობის გამო და მხოლოდ სახელმწიფო უფლებამოსილი კანონით დადგენილი წესით განკარგოს ეს ქონება. კასატორის მითითებით, შპს „...ის“ მიერ სათანადო მტკიცებულებისა და საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების არარსებობის, ასევე შესაძლო კანონიერი „მოლოდინის“ არარსებობის პირობებშიც კი, სასამართლომ საკუთრების უფლებაზე მეტად უპირატესობა მიანიჭა შპს „...ის“ უსაფუძლო მოთხოვნას და ამით შელახა საკუთრების უფლების ცნება და არსი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 7 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 5 მარტის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცი-

ულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „...ის“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ქ. თბილისი, სოფელი ..., მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 1500.00 კვ.მ., ასევე ქ. თბილისი, სოფელი ..., მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 4481.00 კვ.მ. და ქ. თბილისი, სოფელი ..., მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 2000.00 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „...ის“ სახელზე.

სადავო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანებით ირკვევა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №... დადგენილების შესაბამისად, განახორციელოს დანართ №...-ში მითითებულ უძრავ ნივთებზე (ქ. თბილისი, სოფ. ..., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი, 3520 კვ.მ და 9982 კვ.მ) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანების საფუძველზე, შპს „...ის“ სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთების მომიჯნავედ მდებარე უძრავი ქონება (ქ. თბილისი, სოფელი ..., საკადასტრო კოდით №..., დაზუსტებული ფართობი – 9982 კვ.მ და ქ. თბილისი, სოფელი ..., საკადასტრო კოდით №..., დაზუსტებული ფართობი – 3520.00 კვ.მ) აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. ზემოაღნიშნული რეგისტრაციები, დავის საგანს წარმოადგენს სხვა სასარჩელო წარმოების ფარგლებში და საქმისწარმოების ელექტრონული პროგრამის საშუალებით დგინდება, რომ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში არ არის შესული.

განსახილველი სამართალურთიერთობის ფარგლებში მოსარჩელე შპს „...ი“ სადავო აქტების ბათილად ცნობას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ შპს „...ი“ ათ წელზე მეტია ფლობს მის კუთვნილ მინის ნაკვეთებს შორის მოქცეულ, ასევე მომიჯნავე, აქამდე დაურეგისტრირებელ სადავო მიწას, რომელიც მოსარჩელის მითითებით, მოქცეულია საწარმოს ერთიან საზღვრებში და შემოფარგლულია ერთიანი ღობით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №... დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინისა და სახელმწიფო ქონ-

ნებაზე (წიაღის 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 წესი“, რომლის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მიწა არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. მითითებული „წესის“ მე-7 მუხლით განსაზღვრულია სახელმწიფო და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწის რეგისტრაცია. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთების უფლებათა რეესტრში ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ამდენად, სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა. თუკი საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და რეგისტრაციით ხდება მხოლოდ და მხოლოდ არსებული ფაქტის დაფიქსირება.

ამასთან, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1. მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა „საჯარო სამართლის იური-

დიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დე-ბულება“, რომლის 1.2 მუხლის თანახმადაც, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც შექმნილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. მითითებული დებულების სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის თანახმად, სააგენტოს მიზნებია: ა) სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა; ბ) სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა; გ) სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით შექმნილ სანარმოებში პარტნიორის (აქციონერის) უფლებამოსილების განხორციელება; დ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საქმიანობის განხორციელება. ამავე დე-ბულების სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 3.1 მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად სააგენტოს ერთ-ერთ უფლებამოსილებას წარმოადგენს ქონების, მათ შორის, უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ღონისძიებები.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომლის უფლებამოსილებასაც კანონმდებლობის საფუძველზე განეკუთვნება სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, რეგისტრაციის სავალდებულო პირობას წარმოადგენს უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობა, ხოლო სახელმწიფოს სახელზე ქონების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად კანონმდებლობით დაშვებულია საქართველოს ეკონომიკისა და

მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვა. სახელმწიფოს თავისი უფლების რეგისტრაციისათვის, სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა. როგორც აღინიშნა, თუკი საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და რეგისტრაციით ხდება მხოლოდ და მხოლოდ არსებული ფაქტის დაფიქსირება.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია კონკრეტული სამართალურთიერთობა მოაწესრიგოს იმ სამართლებრივი ფორმის გამოყენების გზით, რომელიც, მისი აზრით, უფრო ეფექტურია კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისათვის. კანონმდებლობის საფუძველზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიეცა უფლება დაადასტუროს ქონების სახელმწიფოსადმი კუთვნილების ფაქტი. სახელმწიფოს უფლება სადავო ქონებაზე დგინდება სადავო ბრძანებით, რაც წარმოადგენს რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს. საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას საფუძველად უდევს ის დოკუმენტი, რომლითაც სახელმწიფომ აღიარა და დაადასტურა საკუთარი უფლებები სადავო ქონებაზე.

ამდენად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო 2018 წლის 15 თებერვალს გამოეცა № 1/1-350 ბრძანება და მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის ეთხოვა საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №... დადგენილების შესაბამისად განხორციელებულიყო დანართ №...-ში მითითებულ უძრავ ნივთებზე (ქ. თბილისი, სოფ. ..., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 3520 კვ.მ. და 9982 კვ.მ.) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც 2018 წლის 15 თებერვლამდე სადავო მიწის ნაკვეთი არავის საკუთრებას არ წარმოადგენდა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ წარმოებაში შპს „...ის“ ჩართვის სავალდებულოობის თაობაზე, რაც სააპელაციო სასამართლომ საფუძველად დაუდო სადავო აქტების ბათილად ცნობას. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას მასში მონაწილეობის უფლების მქონე პირი ამ უკანასკნელის წერილობითი თხოვნის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო, მითითებულ ნორმებზე დაყრდნობით, განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით ჩასაბმელ დაინტერესებულ მხარეთა მონაწილეობა შესაძლოა იყოს სავალდებულო ან ფაკულტატური. სავალდებულო მონაწილეობის შემთხვევაში, დაინტერესებულ მხარეთა მონაწილეობა არის აუცილებელი იმდენად, რამდენადაც მათ მონაწილეობას წარმოებაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. კერძოდ, სწორედ აღნიშნულ პირთა წარმოებაში ჩართულობაზე, მათ აუცილებელ მოწვევაზეა დამოკიდებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება. ფაკულტატური მონაწილეობისას კი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ერთგვებიან და მონაწილეობენ უბრალო მონაწილეები, რომელთა კანონიერ ინტერესსაც შეიძლება შეეხოს ეს გადაწყვეტილება და რომელთა ჩაურთველობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში გავლენას ვერ მოახდენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე მითითებით საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დაინტერესებული მხარე არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, პირის კანონიერ უფლებასა და ინტერესში მოიაზრება

არა „უბრალო უპირატესობა“, რომელიც შესაძლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული რაიმე ქმედებით შეიზღუდოს, არამედ ისეთი უფლება და ინტერესი, რომელიც კანონმდებლობის შესაბამისი ნორმების საფუძველზეა წარმოშობილი და განმტკიცებული.

საკასაციო სასამართლოც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ საჭიროებს საქმის გარემოებების სათანადო კვლევას და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაინტერესებული პირის მიწვევის სავალდებულობას, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს სათანადო გადაწყვეტილების მიღება; მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ მიმართვამდე ადმინისტრაციული ორგანო უნდა ადგენდეს მის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმართ სხვა პირთა უფლების არსებობას; თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შპს „...ის“ ინტერესი, რომელზეც მიუთითებს სააპელაციო სასამართლო, არ წარმოადგენს კანონიერ ინტერესს, რამეთუ საქმეზე ვერ დასტურდება შპს „...ის“ მიერ რაიმე სამართლებრივი საფუძველით სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. თავად მოსარჩელეც ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ არ მოიპოვება მათი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას დაადასტურებს. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს შპს „...ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული დამატებებისა და ცვლილების შეტანის თაობაზე 2010 წლის 7 დეკემბერს №3889 – III კანონის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, კანონს დაემატა შემდეგი შინაარსის 7<sup>4</sup> მუხლი – კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა, რომლის თანახმად, „2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარ-



რების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე შპს „...ის“ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობის პირობებშიც, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა. განსახილველი სამართალურთიერთობის ფარგლებში კი ვერ დადასტურდა, რომ შპს „...მა“ უფლების რეალიზაცია კანონით განსაზღვრულ ვადაში მოახდინა. მართალია, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ყველანაირად ცდილობს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების მოპოვებას და ამაზე მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოც, თუმცა საქმეში აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი არ წარმოდგენილა. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში 7<sup>4</sup> მუხლის სახით გათვალისწინებული რეგულაციით ასევე გამოირიცხება შპს „...ის“, როგორც დაინტერესებული პირის ადმინისტრაციულ წარმოებაში სავალდებულო წესით მინვევა, ასევე სადავო აქტების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა.

აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, სადავო ბრძანების საფუძველზე უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არათუ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას, არამედ წარმოადგენს ერთადერთ სამართლებრივ საშუალებას შპს „...მა“ განახორციელოს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლების რეალიზება და სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი პროცედურის დაცვით, პრივატიზაციის გზით, მასზე მოიპოვოს საკუთრების უფლება.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №1/1-350 ბრძანება შესაბა-

მისობაშია კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან, რის გამოც ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №1-1/479 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში, რამეთუ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „...ის“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „...ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების  
აღიარება**

**განჩინება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-707(კ-19)

17 სექტემბერი, 2020 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ა. ნულაძე**

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის და-ვალეობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2018 წლის 4 აპრილს ლ. ფ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი წლების განმავლობაში (2006 წლიდან) ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთს (252 კვ.მ) თბილისში, ...ის ქუჩის №34-ის მიმდებარედ. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მიღების მიზნით, მან განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თუმცა, მოსარჩელის მითითებით, 2018 წლის 11 იანვრის №153 განკარგულების საფუძველზე, მას თითქმის დაუსაბუთებლად, უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. ხსენებულ განკარგულებაში აღინიშნა, რომ მოცემულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დროებითი ნაგებობა, რაც, მოსარჩელის მოსაზრებით, სინამდვილეს არ შეესაბამება.

ამდენად, მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 იანვრის №153 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახა-

ლი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით ლ. ფ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 იანვრის №153 განკარგულება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, ლ. ფ-ას მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 27 დეკემბერს, ლ. ფ-ამ განცხადებით (№450943/12) მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №34-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი – 252.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 იანვრის №153 განკარგულებით ლ. ფ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №34-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი – 252.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე და განემარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის გამოკვლევისა და მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შედეგად, არ დადასტურდა ლ. ფ-ას მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 17 ნოემბრის №... ნერილით, ლ. ფ-ას წარმომადგენელს – ს. ზ-ას 2016 წლის 16 ნოემბრის №... განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ელექტრონული რუკის საკადასტრო მონაცემებით, განცხადებაზე თანდართუ-

ლი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე წარდგენილი უძრავი ნივთი, ინფორმაციის მომზადების მომენტისათვის საკუთრების უფლებით არ იყო რეგისტრირებული.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №34-ის მიმდებარედ, ლ. ფ-ას სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის ფუძესთან (გრუნტთან) კავშირის შესახებ, ექსპერტ ო. ბ-ის მიერ გაცემულია დასკვნა, სადაც მითითებულია, რომ ნაკვეთზე არსებული კონსტრუქცია უძრავადაა დაფუძნებული კლდოვან გრუნტზე ლენტური საძირკველით. დასკვნაში მითითებულია, რომ შენობა წარმოადგენს ნაგებობას და არა დროებით ნაგებობას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 2 ოქტომბრის №60-0117275482 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განიხილა ...ის ქუჩის №34-ში მდებარე 252 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი. წერილის თანახმად, მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ-2) ზონაში, მასზე გათვალისწინებულია სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „ფიზიკური და კერძო სასამართლოს იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და მიუთითა, რომ კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომელიც ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. აღნიშნული მუხლის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა აღიარების კომისიის მიერ დადგენილ იმ გარემოებაზე, რომ ნაკვეთზე განთავსებული იყო დროებითი შენობა-ნაგებობა, განმარტა, რომ საქმის განხილვის ეტაპზე, სასამართლო სხდომაზე წარდგენილ დასკვნაში მითითებული იყო საწინააღმდეგო გარემოება და აღნიშნულზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება არ იყო მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნებოდა ფიზიკური და კერძო სასამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემონგების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეწონილობის გამო, სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამონებდა მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით. სასამართლომ მიუთითა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას კომისია ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებასააღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ლ. ფ-ას განცხადების შემონგებისას ეხელმძღვანელა კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიეღო იმგვარად, რომ არ შელახულიყო პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტი-

ლება, რომლითაც ლ. ფ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 28 ივლისის №376 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ დადგენილ იქნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლეგიური უფლებამოსილების ფარგლებში, კომისია უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო სარგებლობს ფართო დისკრეციით.

სააპელაციო პალატამ აგრეთვე მიუთითა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სივრცითი მოწყობა არის ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირებისათვის კანონმდებლობის, ამ დარგის სახელმწიფო და ადგილობრივი პოლიტიკის, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოღვაწეობის ერთობლიობით განსაზღვრული პრობები და პროცესები. ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა არის საქმიანობა, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების, მიწათსარგებლობის, განაშენიანებისა და კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, რეკრეაციის სივრცით-ტერიტორიული პრობების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 2 ოქტომბრის №60-0117275482 წერილზე, სადაც ცალსახად იყო მითითებული, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №34-ში მდებარე 252 კვ.მ

მინის ნაკვეთი, დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო საცხოვრებელ (სზ-2) ზონაში, მასზე გათვალისწინებული იყო სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა. აღნიშნული გარემოება კი თავისთავად სრულიად მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევდა როგორც მეზობელთა ნოტარიულად დამონმებულ ხელწერილებს (რომლითაც ა. გ-ა, ი. გ-ა და თ. ა-ი ადასტურებენ ასალიარებელი მინის ნაკვეთის ლ. ფ-ას მიერ ფლოზის ფაქტს), ასევე, 2018 წლის 17 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნას, რადგანაც აღნიშნულ დოკუმენტებს მნიშვნელობა ექნებოდათ მაშინ, თუ მინის ნაკვეთი შესაძლებელი იქნებოდა დაქვემდებარებოდა საკუთრების უფლებით აღიარებას, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში კი, ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მასზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელი იყო, რის გამოც მეზობელთა ხელწერილები და დასკვნა ამ გარემოების მიმართ არარელევანტური მტკიცებულებები იყო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორად იქნა განმარტებული სადავო საკითხის მომწესრიგებელი ნორმები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება და რაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ზემოთ მითითებული არგუმენტაციის გათვალისწინებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ფ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, მის მიერ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილ იქნა კანონით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტი. აღიარების კომისიამ არსებული მასალების საფუძველზე დაადგინა, რომ მინის ნაკვეთზე განთავსებული იყო დროებითი ნაგებობა. კასატორის მითითებით, მიუხედავად აღნიშნულისა, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დადასტურდა, რომ სადავო მინის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობა სრულად აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მი-



ნის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შენობა წარმოადგენს სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილ კონსტრუქციულ სისტემას, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა.

კასატორის აღნიშვნით, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა სრულად აკმაყოფილებდა ზემოხსენებულ ყველა კრიტერიუმს, რამაც განაპირობა კიდევ თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის საქმის სრულყოფილი შესწავლის შედეგად, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია როგორც საპროცესო ნორმების დარღვევით, ასევე, კანონის არასწორი განმარტების საფუძველზე. კერძოდ, კასატორი, უპირველესად, აღნიშნავს, რომ მართალია, საპროცესო კანონმდებლობა ითვალისწინებს სააპელაციო სასამართლოში საქმის მხარეთა დაუსწრვლად განხილვის შესაძლებლობას, თუმცა აღნიშნულის წინაპირობას წარმოადგენს ის, რომ მხარეთა შორის სადავო არ უნდა იყოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სასამართლო მხოლოდ სამართლებრივ შეფასებას უნდა აძლევდეს მათ. კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით გამოიტანა გადაწყვეტილება, რომელიც აღიარების კომისიის მხრიდან განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად არ ყოფილა გამოყენებული. ამასთან, კასატორის მოსაზრებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას რამდენად უნდა დასდებოდა საფუძველად ხსენებული ფაქტობრივი გარემოება, წარმოადგენდა სასამართლო სხდომაზე განხილვის საგანს, შესაბამისად, აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლოს უნდა მოესმინა მოსარჩელის მოსაზრებაც. ამდენად, აუცილებელი იყო სასამართლო სხდომის გამართვა და მხარეების საქმის განხილვაში მიწვევა.

კასატორი ასევე მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კანონის არასწორ განმარტებას დააფუძნა. კერძოდ, კასატორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „მ“ ქვე-

პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მათ შორის, სასაფლაო და პანთეონი.

კასატორის განმარტებით, აღნიშნული კანონი კრძალავს სასაფლაოსა და პანთეონის ტერიტორიის საკუთრებად აღიარებას. სადავო მიწის ნაკვეთი კი მდებარეობს სზ-2-ში და იგი არ წარმოადგენს სასაფლაოსა და პანთეონის ტერიტორიას. ის ფაქტი, რომ ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სპეციალური შეზღუდვა, არ ნიშნავს იმას, რომ აღნიშნული ტერიტორია არის სასაფლაო ან პანთეონი. კასატორის მითითებით, ამგვარი ტერიტორიები დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენგეგმაზე აღნიშნულია სპეციალური ზონით, რომელთა შემადგენლობაშიც არ შედის მის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. ფ-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 2 აპრილის განჩინებით ლ. ფ-ას 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 ლ. ფ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2016 წლის 27 დეკემბერს, ლ. ფ-ამ განცხადებით (№450943/12) მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №34-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი – 252.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარება

მოითხოვა.

ალიარების კომისიის 2018 წლის 11 იანვრის №153 განკარგულებით ლ. ფ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №34-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი – 252.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების ალიარების თაობაზე და განემარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის გამოკვლევისა და მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შედეგად, არ დადასტურდა ლ. ფ-ას მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

საქმის მასალებით დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად არის მიჩნეული, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 17 ნოემბრის №... წერილით, ლ. ფ-ას წარმომადგენელს – ს. ზ-ას 2016 წლის 16 ნოემბრის №... განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ელექტრონული რუკის საკადასტრო მონაცემებით, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომებითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე წარდგენილი უძრავი ნივთი, ინფორმაციის მომზადების მომენტისათვის საკუთრების უფლებით არ იყო რეგისტრირებული.

საქმის მასალებით ასევე დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №34-ის მიმდებარედ, ლ. ფ-ას სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის ფუძესთან (გრუნტთან) კავშირის შესახებ, ექსპერტ ო. ბ-ის მიერ გაცემულია დასკვნა, სადაც მითითებულია, რომ ნაკვეთზე არსებული კონსტრუქცია უძრავადაა დაფუძნებული კლდოვან გრუნტზე ლენტური საძირკველით. დასკვნაში მითითებულია, რომ შენობა წარმოადგენს ნაგებობას და არა დროებით ნაგებობას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 2 ოქტომბრის №60-0117275482 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას ეცნობა, რომ სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განიხილა ...ის ქუჩის №34-ში მდებარე 252 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების ალიარების საკითხი. წერილის თანახმად, მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ-2) ზონაში, მასზე გათვალისწინებულია სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 42-ე მუხლზე (ამჟამად მოქმედი რედაქციის 31-ე მუხლი), რომლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. დასახელებული კონსტიტუციური დებულებით გარანტირებულია სამართლიანი სასამართლოს უფლება, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით რეგლამენტირებულია დაცვის უფლება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაში, არაერთხელ გაცხვავა ხაზი სამართლიანი სასამართლოს კონსტიტუციური უფლების მნიშვნელობას დემოკრატიულ, სამართლებრივ სახელმწიფოში. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლება ინდივიდის უფლებების და თავისუფლებების დაცვის, სამართლებრივი სახელმწიფოსა და ხელისუფლების დანაწილების პრინციპების უზრუნველყოფის უმნიშვნელოვანესი კონსტიტუციური გარანტიაა. ის ინსტრუმენტული უფლებაა, რომელიც, ერთი მხრივ, წარმოადგენს სხვა უფლებებისა და ინტერესების დაცვის საშუალებას, ხოლო, მეორე მხრივ, ხელისუფლების შტოებს შორის შეკავებისა და განონასწორების არქიტექტურის უმნიშვნელოვანეს ნაწილს“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება №1/3/421,422 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – გიორგი ყიფიანი და ავთანდილ უნგიაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-1). „სამართლიანი სასამართლოს უფლება ... უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და უფლებებში გაუმართლებელი ჩარევისგან დაცვას“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება №1/1/403,427 საქმეზე „კანადის მოქალაქე ჰუსეინ ალი და საქართველოს მოქალაქე ელენე კირაკოსიანი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-1).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „ამა თუ იმ უფლებით სრულად სარგებლობის უზრუნველყოფის უმნიშვნელოვანესი გარანტია ზუსტად მისი სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობაა. თუკი არ იქნება უფლების დარღვევის თავიდან აცილების ან დარღვეული უფლების აღდგენის შესაძლებლობა, სამართლებრივი ბერკეტი, თავად უფლებით სარგებლობა დადგება კითხვის ნიშნის ქვეშ“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება №1/466 საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-14). ამდენად, სამართლიანი სასამართლოს უფლების სრულყოფილ რეალიზაციას არ-

სებითი მნიშვნელობა აქვს ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლების დაცვისათვის.

საკონსტიტუციო სასამართლოს არაერთხელ აღუნიშნავს, რომ პირის უფლებასთან დაკავშირებული საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვა სამართლიანი სასამართლოს უფლების უმნიშვნელოვანესი უფლებრივი კომპონენტია. „საქმის ზეპირი მოსმენა ითვალისწინებს რა მხარეთა უშუალო მონაწილეობას საქმის განხილვაში, რაც ნიშნავს მათ შესაძლებლობას, წარადგინონ მტკიცებულებები, გამოთქვან მოსაზრებები, დაიცვან თავი პირადად ან დამცველის მეშვეობით, სწორედ ამ გზით წარმოადგენს მნიშვნელოვან გარანტიას პროცესის შეჯობებითობის, დაცვის უფლებით ადეკვატურად სარგებლობისთვის, ამასთან, საბოლოო ჯამში, უზრუნველყოფს მხარეთა შესაძლებლობას, უკეთ დაიცვან საკუთარი ინტერესები, გავლენა მოახდინონ საქმის გადაწყვეტაზე, ხელი შეუწყონ სწორი და სამართლიანი გადაწყვეტილების მიღებას“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 23 მაისის №3/2/574 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე გიორგი უგულავა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-61).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „მხარის მიერ საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის უფლება ხელს უწყობს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობას, აძლიერებს მომავალში მხარის გასაჩივრების უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობას და ამცირებს გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი საფუძვლების დაუსაბუთებლობის ან/და უკანონობის არსებობას/არსებობის ალბათობას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 27 თებერვლის №2/2/558 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ილია ჭანტურაია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-41).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით, ზეპირი მოსმენის ჩატარების ინტერესი განსაკუთრებით მაღალია მაშინ, როდესაც საქმის გადაწყვეტა საჭიროებს ფაქტების გამოკვლევას და სხვადასხვა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას. „უმთავრესი საკითხი, რომელიც მხედველობაში მიიღება ზეპირი მოსმენით საქმის განხილვის უფლების შეზღუდვისას, არის – როგორია კონკრეტული საკითხის განმხილველი სასამართლოს კომპეტენცია იმ მოცემულ შემთხვევაში, კერძოდ კი, თვისობრივად რა საკითხების შესწავლა/შეფასება/გამოკვლევა უნევს სასამართლოს. ამ თვალსაზრისით, გადამწყვეტია, სასამართლო იხილავს მხოლოდ სამართლებრივ საკითხებს, თუ, იმავდროულად, ახდენს ფაქტების (ფაქტობრივი გარემოებების) შეფასება/შესწავლასაც“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014

ნლის 23 მაისის №3/2/574 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე გიორგი უგულავა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-74). „ზეპირი განხილვის უფლების დაცვის სტანდარტი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული სამართალწარმოების შინაარსზე. იმ შემთხვევაში, როდესაც საქმის განხილვა უკავშირდება ფორმალურ-სამართლებრივი საკითხების დადგენას, ნაკლებია ზეპირი მოსმენის გამართვის ინტერესი. ამ შემთხვევაში მოქმედებს პრინციპი „jura novit curia“ („სასამართლომ იცის კანონი“) და მხარეების მიერ სამართლებრივ გარემოებებზე მითითებას მხოლოდ დამხმარე ფუნქცია აქვს. განსხვავებულია მიდგომა იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო წყვეტს როგორც ფორმალურ-სამართლებრივ საკითხებს, ასევე აფასებს ფაქტობრივ გარემოებებს. ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის შემთხვევაში, განსაკუთრებით დიდი მნიშვნელობა ენიჭება ზეპირი მოსმენის ჩატარებასა და პირისთვის მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობის მინიჭებას“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 27 თებერვლის №2/2/558 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ილია ჭანტურაია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-42).

საკონსტიტუციო სასამართლოს ზემოთ მოხმობილ განმარტებებზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 42-ე მუხლით (ამჟამად მოქმედი რედაქციის 31-ე მუხლი) რეგლამენტირებული სამართლიანი სასამართლოს კონსტიტუციური უფლებით მოაზრებულია ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოებში საქმის როგორც ზეპირი მოსმენით, აგრეთვე, ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის შესაძლებლობა. თუმცა აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული ორმხრივი კონსტიტუციური დაშვება სასამართლოს არ აღჭურავს საქმის განხილვის ფორმის შერჩევის შეუზღუდავი, აბსოლუტური უფლებამოსილებით. არსებითია, რომ სასამართლოთა მხრიდან საქმის განხილვის კონკრეტული ფორმის განსაზღვრა ეფუძნებოდეს სამართალწარმოების შინაარსს და მიესადაგებოდეს დავის პროცესში შესაფასებელ გარემოებათა ბუნებას. კერძოდ, საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვა დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, როდესაც სასამართლო არ დგას დავასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებების დამატებითი კვლევისა და შესწავლის წინაშე და საჭიროა მხოლოდ სამართლებრივი შეფასება საქმეზე დადგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოებებისა, რომელიც მხარეთა შორის დავას არ იწვევს.

ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვა ზღუდავს სამართალწარმოების მონაწილეთა შესაძლებლობას, სრულყოფილად ისარგებლონ საქართვე-

ლოს კონსტიტუციით გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლებაში ინკორპორირებული სხვადასხვა უფლებრივი კომპონენტებით. უფრო კონკრეტულად, საქმის ამგვარი ფორმით განხილვა დავის მიმდინარეობისას სრულყოფილად ვერ უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობას, კერძოდ, სამართალწარმოების მონაწილეებს ართმევს საშუალებას, გამოთქვან მოსაზრებები საქმესთან დაკავშირებულ იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს საქმის კონკრეტული შედეგით გადანყვევებაზე. შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სამართალწარმოების მონაწილეთა პროცესუალური უფლებების დაცვის კუთხით საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვას ფუნდამენტური მნიშვნელობა ენიჭება. იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეები სადავოდ ხდიან საქმესთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, სამართლიანი სასამართლოს უფლების აუცილებელი მოთხოვნაა, მხარეებს ჰქონდეთ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით საკუთარი მოსაზრებების სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე გაჟღერების საშუალება, რამდენადაც მათ გააჩნდეთ აღნიშნულ გარემოებათა საკუთარი ინტერპრეტაციით თავისსავე სასიკეთოდ წარმოჩენისა და საბოლოოდ, საქმის დასრულების შედეგზე ზემოქმედების პროცესუალური შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების გამოხმაურებას წარმოადგენს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის 1<sup>2</sup> ნაწილი, რომელიც განმტკიცებს სააპელაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის წინაპირობებს. მითითებული ნორმის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია საქმე განიხილოს და გადანყვევტილება მიიღოს ზეპირი მოსმენის გარეშე, თუ: ა) სააპელაციო საჩივარი ემყარება კანონის დარღვევას და მასში მოთხოვნილია გასაჩივრებული გადანყვევტილების (განჩინების) მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმება; ბ) აშკარაა, რომ სახეზეა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვევტილების (განჩინების) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლით (გარდა აღნიშნული მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტებისა) განსაზღვრული გადანყვევტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები; გ) მოპასუხემ ცნო სარჩელი.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 376<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თუ სააპელაციო საჩივარი ემყარება კანონის დარღვევას და მოითხოვს გასაჩივრებული გადანყვევტილების (განჩინების) მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებას, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია

საქმე განიხილოს და გადაწყვეტილება მიიღოს ზეპირი მოსმენის გარეშე, რის შესახებაც წინასწარ უნდა ეცნობოს მხარეებს. საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის თარიღის შესახებ სააპელაციო სასამართლოს გამოაქვს განჩინება. თუ სააპელაციო საჩივარი მოითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების (განჩინების) არა მარტო სამართლებრივი თვალსაზრისით, არამედ მისი ფაქტობრივი საფუძვლიანობის შემოწმებას, მაგრამ აპელანტის მიერ არ არის წარმოდგენილი ახალი ფაქტები და მტკიცებულებები ან წარმოდგენილია ამ კოდექსის 380-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად დაუშვებელი ახალი ფაქტები და მტკიცებულებები, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია მხარეთა წერილობითი თანხმობით განიხილოს საქმე ზეპირი მოსმენის გარეშე, რის შესახებაც წინასწარ უნდა ეცნობოს მხარეებს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული პროცესუალური მონესრიგება სრულად შეესატყვისება სამართლიანი სასამართლოს უფლების კონსტიტუციურ შინაარსს, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვა დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, როდესაც სააპელაციო საჩივარი მოითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების (განჩინების) მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებას და მხარეთა შორის სადავო არ არის საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ საქმე განიხილა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიიღო ზეპირი მოსმენის გარეშე. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 2 ოქტომბრის №60-0117275482 წერილზე, სადაც მითითებული იყო, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №34-ში მდებარე 252 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო საცხოვრებელ (სზ-2) ზონაში, მასზე გათვალისწინებული იყო სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა. სააპელაციო პალატამ აღნიშნული გარემოება სარჩელის უარყოფის საფუძვლად მიიჩნია, რამდენადაც მითითებული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელი იყო.

საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოსარჩელის – ლ. ფ-ას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მითითებულ იქნა მხოლოდ ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავ-



სებული შენობა წარმოადგენდა დროებით შენობა-ნაგებობას. ამასთან, ყურადსაღებია ისიც, რომ მოსარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით გამართული ადმინისტრაციული წარმოების საბოლოო პროდუქტის – სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთება არ შეიცავს მითითებას უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებული სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვის არსებობაზე. მეტიც, ლ. ფ-ას სარჩელის პერსპექტიულობას ადმინისტრაციული ორგანო არც წარდგენილ შესაგებელში არ გამოორიციხავდა აღნიშნულ გარემოებაზე მითითებით. თავის მხრივ, სარჩელის წარმოდგენის ეტაპიდან დავის მიმდინარეობის შემდგომ პროცესში მოსარჩელე ცდილობდა მხოლოდ იმ გარემოების უარყოფას, რაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ საფუძვლად დაუდო სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. კერძოდ, წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, კასატორი ცდილობდა დაედასტურებინა, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობა არ წარმოადგენდა დროებით შენობა-ნაგებობას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში მიმდინარე სხდომებზე განხილვის საგნად არ ქცეულა სადავო მიწის ნაკვეთზე სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვის არსებობა-არარსებობა, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უტყუარად, მხარეთა შორის უდავოდ არ დადასტურებულა ზემოაღნიშნული გარემოება. მეტიც, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებულ შემაჯამებელ სასამართლო გადაწყვეტილებაში არა თუ უდავოდ, არამედ სადავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებადაც კი არ ასახულა უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწაზე გათვალისწინებული რაიმე სპეციალური შეზღუდვის არსებობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი მოცემულობის პირობებში, სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის უარყოფის საფუძვლად გამოიყენა ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში გამოკვლეული, თუმცა სადავო განკარგულების დასაბუთებაში მიუთითებელი ისეთი გარემოება (საფლაოების სპეციალური შეზღუდვა), რომლის არსებობაზე დაყრდნობითაც, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს სამართალწარმოების არც ერთ ეტაპზე (მათ შორის, არც წარმოდგენილ შესაგებელში) არ უცდია ლ. ფ-ას სარჩელის საფუძვლიანობის გამოორიციხვა. მართალია, სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დააყრდნო საქმის მასალებში არსებულ მტკიცებულებას, თუმცა აღნიშნულ მტკიცებულებაში გადმოცემულ ინფორმაციაზე ყურადღება პირველი ინსტანციის სასამართლოში მიმდინარე

სასამართლო სხდომაზე არ გამახვილებულა. შესაბამისად, მხარეებს არ მისცემიათ აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით თავიანთი მოსაზრებების წარდგენისა და სხენებული ფაქტობრივი გარემოების მხარდაჭერისა თუ უარყოფის შესაძლებლობა. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვით კასატორს მოესპო შესაძლებლობა, გამოეთქვა მოსაზრებები იმ ფაქტობრივ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომელმაც, საბოლოოდ, მის მიერ წარმოდგენილი სარჩელის ბედი გადაწყვიტა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისათვის დამახასიათებელი შეჯიბრებითობის პრინციპი პირდაპირ უკავშირდება კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ სამართლიანი სასამართლოს კონსტიტუციურ უფლებას. შეჯიბრებითი პროცესი ეფუძნება მხარეთა უფლებრივ თანასწორობას, აღიჭურვონ თანაბარი საპროცესო ინსტრუმენტებით და გამოიყენონ ისინი თავიანთი პოზიციების სასარგებლო არგუმენტების წარდგენის მიზნით. შეჯიბრებითობის პრინციპი მხარეებს აძლევს სამართალწარმოებაზე სამართლებრივი გავლენის მოხდენის, მტკიცებულების მოპოვება-წარდგენისა და საკუთარი ინტერესების დაცვის გონივრულ და თანასწორ შესაძლებლობას. შეჯიბრებითობის პრინციპის არსი ეფუძნება რწმენას, რომ სათანადოდ მომზადებული მხარეები სასამართლოს წარუდგენენ საკმარის ინფორმაციასა და არგუმენტებს, მაშინ, როდესაც სასამართლოს ძირითად ამოცანას მხარეთათვის ამგვარ მოქმედებათა განხორციელების შესაძლებლობების უზრუნველყოფა წარმოადგენს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შეჯიბრებო-ბითობის პრინციპის მოქმედების პირობებში, სამართალწარმოე-ბის მონაწილეები აღჭურვილნი არიან უფლებით, გამოთქვან საკუ-თარი მოსაზრებები საქმესთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ გარე-მოებებთან, განსაკუთრებით კი ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით, რომლებსაც საქმის გადანყვეტის თვალსაზრისით ენიჭებათ არსებითი მნიშვნელობა. საპროცესო კანონმდებლობით მხარეთა მიერ საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვის სხდომაზე მო-საზრებათა გამოთქმის უფლების შეზღუდვა დაიშვება მხოლოდ ისეთ პირობებში, როდესაც მხარეები სადავოდ არ ხდიან საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, გასაჩივრებული გადანყვეტილება მხოლოდ სამარ-თლებრივი თვალსაზრისით მოწმდება. განსახილველ შემთხვევაში კი, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადანყვე-ტილება მიღებულია შეჯიბრებითობის პრინციპის დარღვევით, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოში დავის განხილვის პროცესში კასატორს – ლ. ფ-ას არ მიეცა შესაძლებლობა, გამოეთქვა საკუთა-რი მოსაზრებები უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე გათვალის-წინებული სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვის არსებობის ფაქტთან დაკავშირებით, უფრო კონკრეტულად კი, იმ გარემოე-ბასთან მიმართებით, რომელმაც, საბოლოოდ, მისი სარჩელის დაკ-მაყოფილებაზე უარის თქმა გამოიწვია.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპ-როცესო კოდექსის 412-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თა-ნახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადანყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამარ-თლოში, თუ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარ-ღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადანყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკი-ცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადანყვე-ტილება გამოტანილია საპროცესო-სამართლებრივი დანაწესების დარღვევით, რაც გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილ-ველად დაბრუნების სამართლებრივ წინაპირობებს წარმოშობს. ამასთან, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დავის ხელახალი გან-ხილვის პროცესში სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამართოს ზე-პირი მოსმენა და კასატორს – ლ. ფ-ასა და მოწინააღმდეგე მხარეს მისცეს გასაჩივრებულ გადანყვეტილებაში სარჩელის საფუძვლი-ანობის გამომრიცხველ გარემოებასთან (სასაფლაოების სპეციალუ-რი შეზღუდვა) დაკავშირებით მოსაზრებების გამოთქმის შესაძ-

ლებლობა. აქვე საგულისხმოა კასატორის მიერ საკასაციო საჩივარში წარმოდგენილი არგუმენტებიც, კერძოდ, იგი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მათ შორის, სასაფლაო და პანთეონი. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო პალატის მიერ დავის გადაწყვეტისას გამოყენებული ფაქტობრივი გარემოების ზემოხსენებული სამართლებრივი საფუძვლისათვის მისადაგებას და განმარტავს, რომ აღნიშნული კანონი კრძალავს სასაფლაოსა და პანთეონის ტერიტორიის საკუთრებად აღიარებას, სადავო მიწის ნაკვეთი კი მდებარეობს სზ-2-ში და იგი არ წარმოადგენს სასაფლაოსა და პანთეონის ტერიტორიას, ხოლო ის ფაქტი, რომ ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სპეციალური შეზღუდვა, არ ნიშნავს იმას, რომ აღნიშნული ტერიტორია არის სასაფლაო ან პანთეონი. კასატორის მითითებით, ამგვარი ტერიტორიები დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენგეგმაზე აღნიშნულია სპეციალური ზონით, რომელთა შემადგენლობაშიც არ შედის მის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დავის ხელახალი განხილვის პროცესში პასუხი უნდა გასცეს კასატორის მიერ მითითებულ არგუმენტებს, შეაფასოს მის მიერ დაფიქსირებული ზემოთ მითითებული პოზიციის საფუძვლიანობა და საქმის გარემოებათა სრულყოფილი და ყოველმხრივი შესწავლისა და სამართალწარმოების მონაწილეთა მოსაზრებების მოსმენის შემდგომ, მისცეს სამართლებრივი შეფასება სადავო სამართლებრივ საკითხს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ. ფ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

## დაადგინა:

1. ლ. ფ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მინის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დამდგენი ოქმის კანონიერება

### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-283(კ-19)

2 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 10 ივლისს გ. გ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ს. კ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის რ/ნი, სოფელი ..., ს/კ №... არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია 204 კვ.მ შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი). მოსარჩელის მითითებით, 2017 წლის 18 ივნისს მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკ-

ვეთის) წინამდებარე ტერიტორია (ზღვისპირა ზოლი) 100.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით ს. კ-ის სახელზე იყო რეგისტრირებული (ს/კ №...).

მოსარჩელის აღნიშვნით, საჯარო რეესტრის ამონაწერში სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: სამკვიდრო მონმობა №... (28.07.2015წ.) ნოტარიუსი მ. ჯ-ი; წერილი №2766 (05.05.2017), ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა და ოქმი №01111, (04.05.2017), ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტებით დგინდება, რომ 2017 წლის 13 თებერვალს ს. კ-ემ განცხადება წარადგინა საჯარო რეესტრში, რომელსაც დაურთო დოკუმენტები და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია (ს/კ №...) მოითხოვა. წარდგენილ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება რამდენჯერმე იქნა შეჩერებული და განახლებული. საბოლოოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მაისის №... გადაწყვეტილებით სადავო უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება. მოსარჩელის განმარტებით, ს. კ-ემ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ცვლილების რეგისტრაცია) მოითხოვა იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენდა ან. გარდაცვლილი მეუღლის – ი. გ-ის მემკვიდრეს, რომლის სახელზეც საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ლანჩხუთში, სოფელ ...ში (...ი) მდებარე 200.00 კვ.მ ფართის დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრში ს. კ-ის სახელზე ლანჩხუთის რ/ნ-ში, ...ში (...ი) მდებარე 100.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, სადავო აქტები უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მის კანონიერ უფლებას და ინტერესს, კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით მას ფაქტობრივად წაერთვა საკუთარი ქონებით სარგებლობის უფლება. მოსარჩელის მითითებით, იგი ვერ შეძლებს საკუთარ საცხოვრებელ სახლსა და ეზოში შესვლას იმის გამო, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელიც იყო მის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი (შესასვლელი), უკვე სხვა პირის საკუთრებაა. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ არის შემოღობილი, რადგან სახლში ასასვლელი კიბე მდებარეობს ზუსტად იმ „წითელ ხაზზე“, სადაც მისი ნაკვეთის საზღვარი გადის. შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთსა და მის კიბეს 70 სმ აშორებს, რაც ნიშნავს იმას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ლობის ან რაიმე სახის სასაზღვრო მიჯნის (კონსტრუქციის) აშენების შემთხვევაში, იგი ვეღარ შეძლებს მისი ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული სახლით სარგებლობას. ამასთან,

იგი ვერ შეძლებს ავტოფარეხში ავტომობილის შეყვანას, რომელიც სახლის ქვემოთ მდებარეობს. მოსარჩელის მითითებით, მის თანა-საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (საცხოვრებელ სახლს) სხვა მისასვლელი არ გააჩნია.

მოსარჩელის განმარტებით, როგორც ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში, ასევე საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში ს. კ-ის განცხადების გამო ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობდა კანონდარღვევით. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა გარემოებათა და მტკიცებულებათა ერთობლივი შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე. ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, იგი არ ყოფილა ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ პირად ჩაბმული.

ამდენად, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მაისის №... გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 5 მაისის №2766 წერილისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის №01111 ოქმის ბათილად ცნობა და ს. კ-ის და თ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ თ. ბ-ე, კ. ბ-ე და დ. კ-ი.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის №01111 ოქმი; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება №...; გაუქმდა ს. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ...ი, საკადასტრო კოდი №...); ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება; გაუქმდა თ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ...ი, საკადასტრო კოდი №...).

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 100 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ს. კ-ზე. რეგისტრაციის სა-

ფუძველს წარმოადგენს სამკვიდრო მონუმობა, წერილი №2766, ოქმი №01111. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სადავო მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ დარეგისტრირდა თ. ბ-ე.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი: ა) საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა; ბ) სააგენტოს წარუდგენს განცხადებას მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/თანამდებობის პირის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ან/და მმართველობის ორგანოს მონაწილეობით; გ) ახორციელებს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით გათვალისწინებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, რეგისტრაციის ძირითად საფუძველს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №01111 ოქმი წარმოადგენდა. სასამართლოს შეფასებით, აღნიშნული ოქმის შედგენას წინ უნდა უძღვოდეს ადმინისტრაციული წარმოება, რომელსაც ატარებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული წარმოება, მოცემულ შემთხვევაში, მოიცავდა მხოლოდ დათვალიერების მონაწილე პირის მოსაზრებას, კერძოდ, ოქმში მითითებული იყო, რომ უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით (№45/2000 14.08.2000წ.) წარმოდგენილ მიწის აზომვით ნახაზთან და ადგილმდებარეობასთან იდენტიფიკაცია დგინდებოდა. სასამართლომ განმარტა, რომ უცნობი იყო ის, თუ რას ეფუძნებოდა მსგავსი კატეგორიული დასკვნა. მოცემულ შემთხვევაში, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მიერ არ იყო ჩატარებული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, წარმომადგენელი - ე. ჩ-ი მხარესთან ერთად გავიდა ადგილზე და დაადას-



ტურა ის დოკუმენტი, რომელიც მხარის მიერ იყო წარდგენილი საჯარო რეესტრი, თუმცა რა გახდა აღნიშნულის საფუძველი, გაურკვეველი იყო. სასამართლომ აღნიშნა, რომ გაურკვეველი იყო, თუ რა სახის სპეციალური ცოდნა გააჩნდა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს – ე. ჩ-ს მოცემული საკითხის შესაფასებლად, რა მეთოდის გამოყენებით, რა კვლევის საფუძველზე მიიღო მან სადავო გადაწყვეტილება. ამასთან, სასამართლოს მითითებით, მხედველობაში იყო მისაღები ის გარემოება, რომ ს. კ-ზე №01111 დათვალიერების ოქმით გადაცემული მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრებოდა სანაპირო ზოლს, რომელიც შესაძლოა ყოფილიყო სანაპირო ზონის ნაწილი, აღნიშნული კი, საჭიროებდა ცალკე შეფასებას. საგულისხმოდ იქნა მიჩნეული ისიც, რომ დ. კ-ისა და გ. გ-ას ნაკვეთის დანიშნულებისამებრ გამოყენება ხდებოდა შეუძლებელი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი იყო უსაფუძვლო. ამასთან, რამდენადაც წერილი არ წარმოადგენდა უფლების წარმომშობ აქტს, მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები არ არსებობდა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ს. კ-ემ, თ. ბ-ემ და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ, რომლებმაც გასაჩივრებულნი გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ს. კ-ის, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიისა და თ. ბ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. გ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის 2000 წლის 14 აგვისტოს ამონაწერით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ლანჩხუთი, კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., ფართობი – 6000 კვ.მ, მისამართი: სოფელი ..., უფლება – კერძო საკუთრება, ნაკვეთის ნინა ნომერი – 13, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ხელშეკრულება, გაცემული ფოტოსანოტარო ბიუროს მიერ 01.08.2000წ. ნოტარიუსის – მ/მ. გ-ას მიერ. ამავე ამონაწერით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი დაიყო 22 ნაწილად და სხვადასხვა ფართობით დარეგისტრირდა სხვადასხვა მესაკუთრეებზე, მათ შორის, 300 კვ.მ გ. გ-ზე.

2015 წლის 28 ივლისის №... სამკვიდრო მონუმობით ირკვევა, რომ ს. კ-ემ (პ/ნ №...), როგორც 2015 წლის 23 იანვარს გარდაცვლილი ი. გ-ის (პ/ნ №...) პირველი რიგის კანონიერმა მემკვიდრემ – მეუღლემ, საკუთრებაში მიიღო 1/2 წილი მამკვიდრების დანაშთი ქონებიდან, რაშიც არ უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც არ უნდა მდებარეობდეს იგი... .

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეში დაცული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ქონება 100 კვმ მიწის ნაკვეთი, ს/კ №... (ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის წინა ნომერი – №...) 2017 წლის 26 ივნისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ირიცხება ს. კ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1) №... სამკვიდრო მონუმობა, დამონმებული ნოტარიუს მ. ჯ-ის მიერ 28.07.2015 წელს; 2) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №2766 წერილი, დამონმებული 05.05.2017 წელს; 3) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №01111 ოქმი, დამონმების თარიღი – 04.05.2017წ. რეგისტრაციის თარიღი – 17.05.2017წ. №....

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ს. კ-ის წარმომადგენელმა – დ. ბ-ემ 2017 წლის 13 თებერვალს №... განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების/ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება მოითხოვა. განცხადებას ერთვოდა: 1) წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 3) განმცხადებლის თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ; 4) თანხმობა მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ; 5) ელ. ვერსია; 6) მინდობილობა №...; 7) სამკვიდრო მონუმობა №...; 8) ელ. ვერსია; 9) განცხადება (განცხადებაზე თანდართული 10 გვერდი).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 თებერვლის №... მიმართვით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ს. კ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურება მოეთხოვა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 7 აპრილის №01013 ოქმის თანახმად, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი

პირის – ე. ჩ-ის მიერ დათვალეირდა ს. კ-ის (პ/ნ №...) საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ნივთი (ს/კ №...). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია 2000 წლის 14 აგვისტოს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №.... ამავე ოქმში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის დამადასტურებელი დოკუმენტით (ს/კ №...) მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით – (№... გაც. 14.08.2000წ.) დგინდება, რომ საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 100 კვ.მ. საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი შეადგენს 200 კვ.მ. აქედან გამომდინარე, დოკუმენტით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არ არის იდენტური საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის.

მიწის (უძრავი ქონების) (ს/კ №...) 2000 წლის 14 აგვისტოს №... სააღრიცხვო ბარათით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ლანჩხუთი, კოდი – ..., სექტორი, ..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაუზუსტებელი ფართობი 6000 მ2, მისამართი: სოფელი ..., უფლება – კერძო საკუთრება, ნაკვეთის წინა ნომერი – ..., ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ფოთის სანოტარო ბიუროს, კერძოდ, ნოტარიუს მ.შ. გ-ას მიერ გაცემული 2000 წლის 1 აგვისტოს ხელშეკრულება.

საჯარო რეესტრის 2008 წლის 24 ოქტომბრის ამონაწერით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ლანჩხუთი, კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაუზუსტებელი ფართობი – 200 კვ.მ, მისამართი: სოფელი ..., უფლება – საკუთრება, ნაკვეთის წინა ნომერი – ..., ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია №1-140 ხელშეკრულება (01.08.2000წ. ნოტარიუსი გ-ა).

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალეირების 2017 წლის 4 მაისის №01111 ოქმის თანახმად, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის – ე. ჩ-ის მიერ დათვალეირდა ს. კ-ის (გვარი ასეა მითითებული ოქმის პირველ გვერდზე) (პ/ნ №...) საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ნივთი, ს/კ №.... მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მფლობელი არიან ბ და ლ. ჩ-ები. ამავე ოქმში მითითებულია, რომ 2000 წლის 14 აგვისტოს გაცემული უძრავი ქონების №... სააღრიცხვო ბარათით დადგინდა წარმოდგენილი მიწის აზომვით ნახაზთან და ადგილმდებარეობასთან იდენტურობა, მი-

ნის ნაკვეთის ფართობი – 100 კვ.მ.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 5 მაისის №2766 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 21 აპრილის №... წერილის პასუხად სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ადგილზე დათვალიერების №01111 ოქმი გაცეზა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...ში) მდებარე თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება – 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი) ს/კ №... (ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №1, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი – 204 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი – №..., 2017 წლის 26 ივნისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ირიცხება დ. კ-ისა და გ. გ-ას სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 13.10.2010.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ივნისის №... წერილით გ. გ-ას ეცნობა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...თში მდებარე ნაკვეთზე (საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი: 6000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: №...; ს/კ №...) ი. გ-ის (პ/ნ №...) საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2000 წლის 14 აგვისტოს. რეგისტრაციის ნომერი: ... საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №1/140, გაფორმების თარიღი: 01.08.2000, ნოტარიუსი მ. გ-ა. დღეის მდგომარეობით, აღნიშნული საკადასტრო კოდი გაუქმებულია, უძრავი ნივთი დაიყო ოცდასამ უძრავ ნივთად.

2018 წლის 9 თებერვლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით ირკვევა, რომ ს. კ-ის მიწის ნაკვეთი იწყება გ. გ-ას სახლის კიბიდან 70 სმ-ში, საცხოვრებელი სახლის პირდაპირ, რომლის სიგანე არის 12 მეტრი, სიგრძე – 8 მეტრი. მიწის ნაკვეთს ორივე მხრიდან აქვს (სამანქანე) შემოსასვლელი გზა. ადგილზე დათვალიერებას ესწრებოდა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი – ე. ჩ-ი, რომლის განმარტებით, ს. კ-ის მიწის ნაკვეთის იდენტურობა ადგილზე დაადგინა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით იგი სხვა მიწის ნაკვეთთან ზედდებაში არ ყოფილა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ რაიონულმა სასამართლომ ისე დააკმაყოფილა სარჩელი, რომ არ დაუდგენია მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესის პირდაპირ და უშუალო ხელყოფის ფაქტი. სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (თვით მოსარჩელე მხარისა და მოპასუხე მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებების, მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის, საკადასტრო და სიტუაციური ნახაზების,

მარეგისტრირებელ ორგანოში სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერების) მხედველობაში მიღებით, მიიჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებდა მოსარჩელე მხარის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ასევე არ დასტურდებოდა აღნიშნული აქტებით მისი უფლების შეზღუდვის ფაქტი.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, მნიშვნელოვანი იყო ის გარემოება, რომ მოსარჩელე არ აცხადებდა პრეტენზიას სადავო 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, როგორც ამ მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მფლობელი ან თვითნებური დამკავებელი. მას არ წარუდგენია მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ხსენებული მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა სანაპირო ზოლს, საჯარო სივრცეს, გზას, გასასვლელს. ასეთზე არ მიუთითებდა თვით ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენელიც. მიწის ნაკვეთი ამ სტატუსით საჯარო რეესტრში არასდროს ყოფილა რეგისტრირებული. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი სიტუაციური ნახაზები არ იძლეოდა ამგვარი დასკვნის გაკეთების საფუძველს. ამასთან, საგულისხმო იყო, რომ მოსარჩელე მხარე აფიქსირებდა საჯარო აუქციონის გზით ამ მიწის ნაკვეთის შეძენის სურვილს და ამიტომაც იყო დაინტერესებული, რომ მიწა არ აღრიცხულიყო კერძო პირის საკუთრებად.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით აღძრულ სარჩელზე სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. სარჩელის დაკმაყოფილება საჭიროებს მოცემული კუმულაციური პირობებიდან ყველას არსებობას. კანონმდებელი ამ ინტერესში მოიაზრებს მხოლოდ პატივსაღებ, მართლობიერ ინტერესს, რადგან სამართლებრივად დაცვის ღირსია არა ნებისმიერი, არამედ მხოლოდ კანონით დაცული ინტერესი, სასამართლოს დაცვის სფეროს სცილდება არაკანონიერი ინტერესის დაცვა.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული დაინტერესება, ინტერესი უნდა იყოს კონკრეტული, ლეგიტიმური და პატივსაღები. იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის არ კმარა მის შესახებ მოსარჩელის განცხადება. ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული, სარჩელში დასმული საკითხისადმი მოსარჩელის უშუალო უფლებადამცავი ინტერესი უნდა გააჩნდეს. ინტერესის საკითხს წყვეტს სასამართლო. სასამართლო კი

ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ მოსარჩელის მოსაზრებას, მოსაზრება უნდა ემყარებოდეს კონკრეტულ ფაქტებს, ხოლო ფაქტები გამყარებული უნდა იყოს შესაბამის მტკიცებულებებით, რაც იმას ნიშნავს, რომ დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების (ინტერესის) კანონით გათვალისწინებული საშუალებებით დაცვა შესაძლოა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დასასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების ერთობლიობას, რომლითაც დასტურდება როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავოობა. დავაში მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება – მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მოპასუხის მიერ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ძირითადად თავისი მოთხოვნისადმი ინტერესს აფუძნებდა სამომავლოდ საკუთრების უფლების შესაძლო ხელყოფის ვარაუდზე, რომ იგი ვერ შევიდოდა თავის მიწის ნაკვეთში, ვერ ისარგებლებდა ავტოფარეხითა და სახლში შესასვლელი კიბით, თუ სადავო მიწაზე (მეზობელ მიწის ნაკვეთზე) საზღვარზე აღიმართებოდა მყარი მიჯნა. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის ამგვარი ურთიერთობები სამოქალაქო კანონმდებლობით რეგულირებადია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მართალია, სარჩელი დაშვებულ იქნა განსახილველად, რადგან აღნიშნულ პროცესუალურ ეტაპზე საკმარისი იყო ვარაუდი, რომ ირღვეოდა მოსარჩელეთა სუბიექტური უფლება, თუმცა საქმის არსებითად განხილვით – სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმებისას, საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების სრული და ყოველმხრივი განხილვა-გამოკვლევით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა მოსარჩელეთა კანონიერი უფლების ან/და ინტერესის დარღვევის ფაქტი, რაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის უარყოფის საფუძველს წარმოადგენდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს გ. გ-ამ და დ. კ-მა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორთა განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს არ გამო-

უკვლევია და არ გაუნალიზებია საქმეში წარმოდგენილი წერილობით მტკიცებულებები, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ადგილზე დათვალიერების შედეგები, მოწმის სახით დაკითხული ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის თანამშრომლის – ე. ჩ-ის მიერ სასამართლო სხდომაზე და ადგილზე დათვალიერების დროს მიცემული ჩვენებები (ახსნა-განმარტებები), ფოტოსურათები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, სიტუაციური ნახაზები და ა.შ. შესაბამისად, კასატორთათვის გაურკვეველია, მტკიცებულებათა სრულყოფილი გამოკვლევის გარეშე, როგორ დაადგინა სააპელაციო სასამართლომ კასატორთა კანონიერი ინტერესის არარსებობა.

კასატორები მიიჩნევენ, რომ საჯარო რეესტრში ს. კ-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაცია განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ზიანს აყენებს კასატორთა კანონიერ უფლებასა და ინტერესს, კერძოდ, მათ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ არის შემოღობილი, რადგანაც სახლში ასასვლელი კიბე მდებარეობს ზუსტად იმ „ნითელ ხაზზე“, სადაც მათი ნაკვეთის საზღვარი გადის. სადავო მიწის ნაკვეთსა და სახლის კიბეს 70 სმ აშორებს, რაც, კასატორთა მითითებით, ნიშნავს იმას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ღობის ან რაიმე სხვა სასაზღვრო მიჯნის (კონსტრუქციის) აღმართვის შემთხვევაში, შეუძლებელი გახდება მათი ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით სარგებლობა. ამასთან, ისინი ვერანაირად ვერ შეძლებენ ავტოფარეხში ავტომობილის შეყვანას, რომელიც სახლის ქვემოთ მდებარეობს, ასევე, შეუძლებელი გახდება სახლში საყოფაცხოვრებო ნივთების შეტანა ან/და გამოტანა. ამდენად, კასატორთა მოსაზრებით, შეილახა მათი ფუნდამენტური უფლება თავისუფალი გადაადგილებისა და საკუთრების ფლობისა და განკარგვისა. კასატორები, ასევე, მიუთითებენ, რომ მათ ეკარგებათ ზღვის ხედი, ეზღუდებათ სივრცე, მათ ნაკვეთს აღარ ექნება ის ფუნქცია და ღირებულება, რაც მას აქამდე გააჩნდა.

კასატორები განმარტავენ, რომ მათ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (საცხოვრებელ სახლს) სხვა მისასვლელი არ გააჩნია. კასატორთა მითითებით, მათ იცოდნენ, რომ მათ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის წინ მდებარე ტერიტორია წარმოდგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, შესაბამისად, გაუგებარია, თუ როგორ აღმოჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთი ს. კ-ის გარდაცვლილი მეუღლის საკუთრებაში.

კასატორები მიუთითებენ, რომ როდესაც გ. გ-ამ თავად ს. კ-ის გარდაცვლილი მეუღლის – ი. გ-გან შეიძინა მიწის ნაკვეთი, გამყიდველის განმარტებით, მის მიერ შეძენილი ნაკვეთი იმყოფებო-

და ე.წ. „პირველ ზოლში“. ს. კ-ემ შეცდომაში შეიყვანა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და სადავო მიწის ნაკვეთი დაირეგისტრირა მის სახელზე ისე, რომ მას აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნდა. კასატორთა მითითებით, ს. კ-ის მიერ აზომილ იქნა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ ეკუთვნოდა მის მამკვიდრებელს – ი. გ-ს, ხოლო ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ უკანონოდ და უსაფუძვლოდ დაადგინა მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა. კასატორები აღნიშნავენ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მიერ შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალეურების №01111 ოქმი არ შეიცავს სწორ და ზუსტ ინფორმაციას. არასწორია ოქმში მითითებული ინფორმაცია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ, კერძოდ, კასატორთა განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არა ბ. და ლ. რ-ები, არამედ გ. გ-ა და დ. კ-ი არიან.

კასატორები, აგრეთვე, ყურადღებას ამახვილებენ იმ გარემოებაზე, რომ დ. კ-ს, როგორც დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მესამე პირის, სარჩელსა და მის მოთხოვნებზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს არანაირ მითითებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. გ-სა და დ. კ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით გ. გ-სა და დ. კ-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 გ. გ-სა და დ. კ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. გ-სა და დ. კ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრის 2000 წლის 14 აგვისტოს ამონაწერით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ლან-



ჩხუთი, კოდი - ..., სექტორი - ..., კოდი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი - ..., ფართობი - 6000 კვ.მ, მისამართი: სოფელი ..., უფლება - კერძო საკუთრება, ნაკვეთის წინა ნომერი - ..., ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ხელშეკრულება, გაცემული ფოთის საწარმო ბიუროს მიერ 01.08.2000წ. ნოტარიუსის - მ/მ. გ-ას მიერ. ამავე ამონაწერით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი დაიყო 22 ნაწილად და სხვადასხვა ფართობით დარეგისტრირდა სხვადასხვა მესაკუთრეებზე, მათ შორის, 300 კვ.მ გ. გ-ზე.

2015 წლის 28 ივლისის №... სამკვიდრო მონუმობით ირკვევა, რომ ს. კ-ემ (პ/ნ №...), როგორც 2015 წლის 23 იანვარს გარდაცვლილი ი. გ-ის (პ/ნ №...) პირველი რიგის კანონიერმა მემკვიდრემ - მეუღლემ, საკუთრებაში მიიღო 1/2 წილი მამკვიდრებლის დანაშთი ქონებიდან, რაშიც არ უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც არ უნდა მდებარეობდეს იგი... .

საქმეში დაცული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ქონება 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ №... (ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის წინა ნომერი - №...) 2017 წლის 26 ივნისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ირიცხება ს. კ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1) №... სამკვიდრო მონუმობა, დამონმებული ნოტარიუს მ. ჯ-ის მიერ 28.07.2015 წელს; 2) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №2766 წერილი, დამონმებული 05.05.2017 წელს; 3) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №01111 ოქმი, დამონმების თარიღი - 04.05.2017წ. რეგისტრაციის თარიღი - 17.05.2017წ. №...

ს. კ-ის წარმომადგენელმა - დ. ბ-ემ 2017 წლის 13 თებერვალს №... განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების/ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება მოითხოვა. განცხადებას ერთვოდა: 1) წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 3) განმცხადებლის თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ; 4) თანხმობა მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ; 5) ელ. ვერსია; 6) მინდობლობა №...; 7) სამკვიდრო მონუმობა №...; 8) ელ. ვერსია; 9) განცხადება (განცხადებაზე თანდართული 10 გვერდი).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 თებერვლის №... მიმართვით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ს. კ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა და

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურება მოეთხოვება.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2017 წლის 7 აპრილის №01013 ოქმის თანახმად, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის – ე. ჩ-ის მიერ დათვალიერდა ს. კ-ის (პ/ნ №...) საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ნივთი (ს/კ №...). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია 2000 წლის 14 აგვისტოს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №... ამავდროულად მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის დამადასტურებელი დოკუმენტით (ს/კ №...) მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით – (№... გაც. 14.08.2000წ.) დგინდება, რომ საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 100 კვ.მ. საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი შეადგენს 200 კვ.მ. აქედან გამომდინარე, დოკუმენტით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არ არის იდენტიფიკაციის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის.

მიწის (უძრავი ქონების) (ს/კ №...) 2000 წლის 14 აგვისტოს №... სააღრიცხვო ბარათით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ლანჩხუთი, კოდი – ..., სექტორი, ..., კოდი -..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაუზუსტებელი ფართობი 6000 მ<sup>2</sup>, მისამართი: სოფელი ..., უფლება – კერძო საკუთრება, ნაკვეთის წინა ნომერი – ..., ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია ფოთის სანოტარო ბიუროს, კერძოდ, ნოტარიუს მ.შ. გ-ას მიერ გაცემული 2000 წლის 1 აგვისტოს ხელშეკრულება.

საჯარო რეგისტრის 2008 წლის 24 ოქტომბრის ამონაწერით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ლანჩხუთი, კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაუზუსტებელი ფართობი – 200 კვ.მ, მისამართი: სოფელი ..., უფლება – საკუთრება, ნაკვეთის წინა ნომერი – ..., ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია №... ხელშეკრულება (01.08.2000წ. ნოტარიუსი გ-ა).

დადგენილია, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2017 წლის 4 მაისის №01111 ოქმის თანახმად, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის – ე. ჩ-ის მიერ დათვალიერდა ს. კ-ის (გვარი ასეა მითითებული ოქმის პირველ გვერდზე) (პ/ნ №...) საკუთრებაში/სარგებლობაში არ-

სებული ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ნივთი, ს/კ №ს. მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მფლობელი არიან ბ. და ლ. ჩ-ები. ამავე ოქმში მითითებულია, რომ 2000 წლის 14 აგვისტოს გაცემული უძრავი ქონების №... საალრიცხოვ ბარათით დადგინდა წარმოდგენილი მიწის აზომვით ნახაზთან და ადგილმდებარეობასთან იდენტიფიკაცია, მიწის ნაკვეთის ფართობი – 100 კვ.მ.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 5 მაისის №2766 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 21 აპრილის №... წერილის პასუხად სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ადგილზე დათვალიერების №01111 ოქმი გაეგზავნა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...ში) მდებარე თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება – 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი) ს/კ №... (ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №1, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი – 204 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი – №..., 2017 წლის 26 ივნისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ირიცხება დ. კ-ისა და გ. გ-ას სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამონმეების თარიღი: 13.10.2010.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ივნისის №... წერილით გ. გ-ას ეცნობა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე ნაკვეთზე (საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 6000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: №...; ს/კ №...) ი. გ-ის (პ/ნ №...) საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2000 წლის 14 აგვისტოს. რეგისტრაციის ნომერი: ... საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №..., გაფორმების თარიღი: 01.08.2000, ნოტარიუსი მ. გ-ა. დღეის მდგომარეობით, აღნიშნული საკადასტრო კოდი გაუქმებულია, უძრავი ნივთი დაიყო ოცდასამ უძრავ ნივთად.

2018 წლის 9 თებერვლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით ირკვევა, რომ ს. კ-ის მიწის ნაკვეთი იწყება გ. გ-ას სახლის კიბიდან 70 სმ-ში, საცხოვრებელი სახლის პირდაპირ, რომლის სიგანე არის 12 მეტრი, სიგრძე – 8 მეტრი. მიწის ნაკვეთს ორივე მხრიდან აქვს (სამანქანე) შემოსასვლელი გზა. ადგილზე დათვალიერებას ესწრებოდა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი – ე. ჩ-ი, რომლის განმარტებით, ს. კ-ის მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია ადგილზე დადგინდა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით იგი სხვა მიწის ნაკვეთთან ზედდებაში არ ყოფილა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თა-

ნახმად, 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, მინის 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 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი: ა) საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა; ბ) სააგენტოს წარუდგენს განცხადებას მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/თანამდებობის პირის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ან/და მმართველობის ორგანოს მონაწილეობით; გ) ახორციელებს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით გათვალისწინებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

საკასაციო პალატა უპირველესად აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, სო-

ფელ ...ში 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ს. კ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია არა მხოლოდ სამკვიდრო მონუმობები, არამედ, აგრეთვე, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის №01111 ოქმიც. აღნიშნული განაპირობა სამკვიდრო მონუმობის განზოგადებულმა შინაარსმა, რომელშიც ყოველგვარი დაკონკრეტების გარეშე იქნა მითითებული ს. კ-ის მიერ მისი გარდაცვლილი მეუღლის – ი. გ-ის დანაშთი ქონების საკუთრებაში მიღების ფაქტი. ყოველივე ზემოაღნიშნულმა კი შექმნა ი. გ-ის სახელზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დაზუსტების საჭიროება. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის იდენტიფიკაციის დასაბუთების №01111 ოქმი წარმოადგენს იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომელმაც განსაზღვრა გარდაცვლილი ი. გ-ის სამკვიდრო დანაშთ ქონებას მიკუთვნებული, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა. აღნიშნულმა კი შემდგომში შექმნა სადავო უძრავ ქონებაზე ს. კ-ისა და თ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინაპირობები. შესაბამისად, იდენტიფიკაციის დასაბუთების ოქმის გარეშე, მარტოოდენ სამკვიდრო მონუმობა ვერ გახდებოდა უშუალოდ კასატორთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების წინ მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ს. კ-ისა და შემდგომში მის ნაწილზე თ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო საყურადღებოდ მიიჩნევს წარმოდგენილ სარჩელთან მიმართებით მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესის არსებობის საკითხს, კერძოდ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ არ არსებობდა მოსარჩელეთა კანონიერი უფლების ან/და ინტერესის დარღვევის ფაქტი, რაც სარჩელის უარყოფის საფუძველად იქცა.

საგულისხმოა ისიც, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესის არარსებობა დაადგინა იმ პირობებში, როდესაც გ. გ-ასა და დ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის წინ მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრების ობიექტად მიიჩნია. სააპელაციო სასამართლოს ეჭვქვეშ არ დაუყენებია ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის იდენტიფიკაციის დასაბუთების №01111 ოქმის მართებულობა, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი კონკრეტულად კასატორთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების წინ მდებარეობდა. სააპელაციო პალატას ყურადღება არ გაუმახვილებია მოსარჩელეთა არგუმენტაციაზე, კერძოდ, კასატორები მიუთითებ-

დნენ, რომ მათი ინფორმაციით, მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების წინ მდებარე მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა, რომელიც არ ექვემდებარებოდა გასხვისებას. ამდენად, გ. გ-სა და დ. კ-ს არ გააჩნდათ იმის განჭვრეტის შესაძლებლობა, რომ მათ წინ არსებული ზღვისპირა ტერიტორია კერძო საკუთრების ობიექტად იქცეოდა. ყოველივე ზემოაღნიშნული საკასაციო სასამართლოსათვის ცხადყოფს იმას, თუ რატომ იქნა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზუსტად მიჯნაზე – „წითელ ხაზზე“. ცხადია, კასატორებს გააჩნდათ საცხოვრებელი სახლის ზღვასთან მაქსიმალურად ახლოს განთავსების ინტერესი და მათ არ ჰქონდათ მოლოდინი იმისა, რომ მათ წინ მდებარე აუთვისებელი ტერიტორია სამომავლოდ კერძო საკუთრება და პოტენციურად სამშენებლოდ განვითარებადი ტერიტორია გახდებოდა. საგულისხმოა ისიც, რომ როგორც კასატორები განმარტავენ, გ. გ-ამ თავად ს. კ-ის გარდაცვლილი მეუღლის – ი. გ-გან შეიძინა მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამყიდველის განმარტებით, იმყოფებოდა ე.წ. „პირველ ზოლში“.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესის არარსებობასთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლოს მიერ განვითარებულ მსჯელობას და მის სანინააღმდეგოდ განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, გ. გ-სა და დ. კ-ის მხრიდან ს. კ-ისა და თ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციები სადავოდ არის გამხდარი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის იდენტიფიკაციის დამდგენი №01111 ოქმის უკანონობის საფუძველით. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა იდენტიფიკაციის დამდგენი ოქმის შინაარსს, კონკრეტულად იმას, რომ მის წინ მდებარე ტერიტორია არ წარმოადგენდა ს. კ-ისა და თ. ბ-ის საკუთრების ობიექტს. შესაბამისად, მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ არ არსებობდა სადავო მიწის ნაკვეთზე ს. კ-ისა და თ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი. ამდენად, სააპელაციო პალატას სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა კანონიერი ინტერესის არსებობა-არარსებობის საკითხი ზემოხსენებული იმ ძირითადი მოტივის შეფასების შედეგად უნდა ეკვლია, რომელსაც ეფუძნებოდა მათი მოთხოვნა. საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ კასატორები არ ადასტურებდნენ, რომ მათ თანასაკუთრებაში არსებული ტერიტორიის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა. განსახილველი დავის ყველა ეტაპზე, ისინი განმარტავდნენ, რომ მათ წინ მდებარე

სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრება იყო. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი კანონსაწინააღმდეგოდ შედგენილი იდენტურობის დამდგენი ოქმის საფუძველზე მის წინ მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იმ ტერიტორიის კერძო საკუთრების ობიექტად გადაქცევის პრევენციას უკავშირდება, რომელსაც იგი სხვადასხვა დანიშნულებით აქტიურად იყენებდა. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუკი სადავო ტერიტორია გაუსხვისებელ ტერიტორიათა რიგს განეკუთვნება, კასატორებს გააჩნიათ მათ წინ მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული გაუსხვისებელი ზღვისპირა ტერიტორიის კანონსაწინააღმდეგოდ კერძო პირზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის ხელშეშლის იურიდიული ინტერესი. საგულისხმოა ისიც, რომ გ. გ-ა და დ. კ-ი დავის მიმდინარეობისას გამოთქვამდნენ სადავო მიწის ნაკვეთის შექმნის სურვილს, რაც სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან თანამესაკუთრეთა სუბიექტური დაინტერესების წარმოსაჩენად იქნა გამოყენებული, კერძოდ, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ს. კ-ისა და თ. ბ-ის რეგისტრაციის გაუქმება მოსარჩელებს სადავო მიწის ნაკვეთის თავიანთ საკუთრებაში მოქცევის მიზნით სურდათ. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაში, თუკი მომიჯნავე ტერიტორია გასხვისებულ სახელმწიფო საკუთრებად ჩაითვლება, გ. გ-ასა და დ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარე პრივატიზებადი სახელმწიფო საკუთრების (მიწის ნაკვეთის) კანონსაწინააღმდეგოდ, უფრო კონკრეტულად კი, დაუსაბუთებელი იდენტურობის დამდგენი ოქმის საფუძველზე ფიზიკური პირის საკუთრებაში მოქცევით იზღუდება კასატორთა უფლება, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე პრივატიზაციის გზით მოიპოვონ საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს იმასაც, რომ ს. კ-ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით კასატორთა თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი კარგავს ზღვისპირა ტერიტორიასთან პირდაპირ კავშირს, კერძოდ, ს. კ-ისა და თ. ბ-ის საკუთრებაში პოტენციურად სამშენებლოდ განვითარებადი მიწის ნაკვეთის მოქცევით გ. გ-სა და დ. კ-ის თანასაკუთრება ე.წ. „პირველი ზოლიდან“ გადაინაცვლებს ე.წ. „მეორე ზოლში“. ამასთან, ს. კ-ისა და თ. ბ-ის მიერ სამომავლოდ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში, კასატორები დაკარგავენ ზღვის ხედს. ყოველივე ზემოაღნიშნული კი, მნიშვნელოვნად ამცირებს მათ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ღირებულებასა და მიმზიდველობას. შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებით განხორციელებული რეგისტრაციების გაუქმების მიმართ მოსარ-

ჩელეთა კანონიერი ინტერესი განსახილველი დავის ყველა ეტაპზე ამ კუთხითაც იყო გამოკვეთილი.

ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დავის მართებული გადაწყვეტისათვის პრინციპული და გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმ საკითხის გამორკვევას, საქმეში წარმოდგენილ სამკვიდრო მონუმობაში მოაზრებული ი. გ-ის დანაშთ საკუთრებად მიჩნეული, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი ნამდვილად მდებარეობდა თუ არა გ. გ-სა და დ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ. ამ მხრივ განსაკუთრებით საყურადღებოა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №01111 ოქმი. მასში მითითებულია, რომ უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით (№... 14.08.2000წ.) წარმოდგენილ მიწის აზომვით ნახაზთან და ადგილმდებარეობასთან იდენტურობა დგინდება, თუმცა უცნობია, რას ეფუძნება ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის ზემოხსენებული დასკვნა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ იდენტურობის დამდგენი ოქმის შედგენისას, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მიერ არ ჩატარებულა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება. წარმომადგენელი – ე. ჩ-ი მხარესთან ერთად გავიდა ადგილზე და დაადასტურა ის დოკუმენტი, რომელიც მხარის მიერ იყო წარდგენილი საჯარო რეესტრში, თუმცა რა გახდა აღნიშნულის საფუძველი, გაურკვეველია. ამასთან, გაურკვეველია ისიც, თუ რა სახის სპეციალური ცოდნა გააჩნდა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს – ე. ჩ-ს მოცემული საკითხის შესაფასებლად, რა მეთოდის გამოყენებით, რა კვლევის საფუძველზე მიიღო მან სადავო გადაწყვეტილება.

საკასაციო პალატა საყურადღებოდ მიიჩნევს იმ ფაქტსაც, რომ საჯარო რეესტრის 2008 წლის 24 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, სარეგისტრაციო ზონა – ლანჩხუთი, კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაუზუსტებელი ფართობი – 200 კვ.მ, მისამართი: სოფელი ..., უფლება – საკუთრება, ნაკვეთის წინა ნომერი – 003, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია №... ხელშეკრულება (01.08.2000წ. ნოტარიუსი გ-ა). შესაბამისად, გაურკვეველია, თუ როგორ დადგინდა 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სადავოდ ქცეულ 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან იდენტურობა.

ამასთან, ყურადსაღებია ის ფაქტიც, რომ დოკუმენტით წარდგენილი მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენის მიზნით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის – ე. ჩ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთხელ არ ყოფილა დათვალიერებული.



კერძოდ, 2017 წლის 7 აპრილის №01013 ოქმის თანახმად, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის – ე. ჩ-ის მიერ დათვალეირდა ს. კ-ის (პ/ნ №...) საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ნივთი (ს/კ №...). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია 2000 წლის 14 აგვისტოს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №.... ამავე ოქმში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის დამადასტურებელი დოკუმენტით (ს/კ №...) მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით – (№... გაც. 14.08.2000წ.) დგინდება, რომ საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 100 კვ.მ. საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი შეადგენს 200 კვ.მ. აქედან გამომდინარე, დოკუმენტით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არ არის იდენტური საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის №01111 სადავო ოქმი შედგენილია ზემოხსენებული ოქმის შედგენიდან დაახლოებით ერთ თვეში, თუმცა სადავო ოქმიდან გაურკვეველია, რამ განაპირობა ამგვარი ცდომილების მიუხედავად დოკუმენტით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა. საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებასაც, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის №01111 ოქმში სადავო მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მფლობელებად ფიქსირდებიან ბ. და ლ. ჩ-ები, თუმცა მასში მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებად არ არიან მოხსენებული კასატორები, რომელთა უძრავი ქონება ზუსტად სადავო მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მდებარეობს. აღნიშნული ფაქტი კი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის №01111 იდენტურობის დამდგენ ოქმში ასახული ფაქტობრივი გარემოებების მართებულობაში ეჭვის შეტანის დამატებით საფუძველს წარმოშობს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. გ-სა და დ. კ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელის – გ. გ-ს და დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მესამე პირის – დ. კ-ის სარჩელები უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, ბათილად იქნეს ცნობილი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის №01111 ოქმი; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება

№...; გაუქმდეს ს. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ..., ს/კ №...); ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება №...; გაუქმდეს თ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ..., ს/კ №...).

ამასთან, მოპასუხეს – ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას გ. გ-სა და დ. კ-ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელებსა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 500 (100+100+300) 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. გ. გ-სა და დ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მოსარჩელის – გ. გ-ას და დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მესამე პირის – დ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 მაისის №01111 ოქმი;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება №...; გაუქმდეს ს. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ..., ს/კ №...);
6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება №...; გაუქმდეს თ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ..., ს/კ №...);
7. მოპასუხეს – ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას გ. გ-სა და დ. კ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელებსა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 500 (100+100+300) ლარის ანაზღაურება;
8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უძრავ ქონებაზე დაზუსტებული რეგისტრაციით  
მხარის უფლებრივი მდგომარეობის გაშარასების  
დასაშვებობა**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

№ბს-930(კ-19)

15 ოქტომბერი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2018 წლის 26 ივლისს სს „...ამ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის რეგიონული ოფისის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2007 წლის 5 თებერვალს, ერთი მხრივ, საქართველოს მთავრობას, სს „ს...ას“, შპს „ა...ასა“ და, მეორე მხრივ, „ე...ს“-ს და სს „...ას“ შორის გაფორმებული „ჰიდროლექტროსადგურების და ელექტროენერჯის გამანაწილებელი კომპანიების აქტივების ნასყიდობის ხელშეკრულების“, ასევე, 2007 წლის 29 ივნისის შპს „ა...ასთან“ და სს „ს...ასთან“ დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, სს „...ას“ სხვა ქონებასთან ერთად, საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ტერიტორიაზე მდებარე 221.00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „...ი“. მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნულ ქვესადგურს დაარსების დღიდან (2000 წლიდან) იყენებდა და ექსპლუატაციას უწევდა შპს „ა...ა“. მითითებული ქვესადგურის შექმნის მომენტიდან, ენერგო კომპანია მას უწყვეტად ფლობს, უწევს ექსპლუატაციას და მისი საშუალებით ახორციელებს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული აბონენტების ენერგომომარაგებას. მოსარჩელის აღნიშვნით, შექმნის შემდგომ

ენერგოკომპანიას ქვესადგურში არ უნარმოებია ისეთი სამუშაოები, რომელიც გამოიწვევდა მის მიერ დაკავებული ფართობის გაზრდას.

მოსარჩელის განმარტებით, 2018 წლის 18 მარტს მან განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია (დაზუსტება) მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა 2007 წლის 29 ივნისს გაცემული ამონაწერი, უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზის ფურცლისა და ელექტრონული ვერსიები.

მოსარჩელის მითითებით, სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებით კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა მოითხოვა. სარეგისტრაციო წარმოება არ დასრულებულა. მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა ენერგოკომპანიის მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების შესყიდვისა და საკუთრების უფლებით ფლობის დამადასტურებელი უკლებლივ ყველა დოკუმენტაცია. ამასთანავე, მოსარჩელის აღნიშვნით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 მარტის №6/23672 მიმართვით, საჯარო რეესტრს პირდაპირ დაუდასტურდა, რომ ...-მ 2007 წლის 29 ივნისს უძრავი ქონების (აქტივების) ნასყიდობის №... ხელშეკრულებით შესაბამის ტერიტორიაზე შეიძინა და საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა სწორედ 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ასევე, წარედგინა ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს გაყიდვების მხარდაჭერის სამსახურის უფროსისათვის საჯარო რეესტრის საინფორმაციო სამსახურის 2018 წლის 24 აპრილის №... მიმართვა, რომლითაც, ენერგოკომპანიის მოსაზრებით, დამატებით დასტურდება ის გარემოება, რომ ენერგოკომპანიის საკუთრებას წარმოადგენს ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ტერიტორიაზე არსებული არა 121 კვ.მ, არამედ 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული ქვესადგურით – „...“.

მოსარჩელის მითითებით, მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, საჯარო რეესტრი სრულიად დაუსაბუთებლად ითხოვს კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენას 100 კვ.მ-ით ნაკლებ ფართზე იმ საფუძვლით, რომ პირველის რეგისტრაციის დოკუმენტაციის მიხედვით, დასარეგისტრირებელი უძრავი ქონების ფართი შეადგენდა 121 კვ.მ-ს. მოსარჩელის განმარტებით, ენერგოკომპანიის მიერ გასაჩივრებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილება, თუმცა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადმინის-

ტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და საბოლოოდ, აღნიშნული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

ამდენად, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის №... სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოების განახლებისა და სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ (რომლითაც მოხდება სს „...ას“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია) ახალი გადაწყვეტილების მიღების დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 26 ივლისის განჩინებით სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სს „...ას“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგინლად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 5 თებერვალს, ერთი მხრივ, საქართველოს მთავრობას, სს „ს...ას“, შპს „ა...ას“ და, მეორე მხრივ, „ე...ს“-სა და სს „...ას“ შორის გაფორმებული „ჭიდ-როელექტროსადგურების და ელექტროენერჯის გამანაწილებელი კომპანიების აქტივების ნასყიდობის ხელშეკრულების“, ასევე, 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა...ასა“ და სს „ს...ასთან“ დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, სს „...ას“ სხვა ქონებასთან ერთად, საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „...ი“. სს „...ას“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი სახით და უძრავ ქონებას მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი №....

2018 წლის 13 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს №... სარეგისტრაციო განაცხადებით მიმართა სს „...ას“ წარმომადგენელმა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. №...) ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. დაინტერესებულმა პირმა №... სარეგისტრაციო განაცხადებასთან ერთად წარადგინა მინდობილობა და მიუთითა №... სარეგისტრაციო განაცხადებას დართულ საკადასტრო აზომვით ნა-

ხაზზე.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის №... (19.03.2018წ.) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრში არსებულ მონაცემებს, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ზომები და ფართი არ შეესაბამებოდა 2006 წლის 11 იანვარს წარდგენილ აზომვითი ნახაზის ზომებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა მოეთხოვა. აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №...-05 (26.03.2018წ.) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №..., №... და №... წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან და გადაწყვეტილებას აღნიშნულ წერილებზე პასუხების მიღების შემდეგ მიიღებდა. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის №...- 16 (14.05.2018წ.), №...- 18 (23.05.2018წ.) და №... (01.06.2018წ.) გადაწყვეტილებებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე (2005 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით სს „...ას“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთის ჩამონათვალში მე-8) მიწის ნაკვეთის ფართობი ფიქსირდებოდა 121 კვ.მ, ასევე, ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 121 კვ.მ-ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან 221 კვ.მ ფართობზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 20 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თხოვნით, დაედასტურებინათ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (27.09.2007წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და ენერგოკომპანიის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. 2018 წლის 26 მარტს №... წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ასევე დამატებით ეთხოვა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიენოღებინა ინფორმაცია 2007 წლის 29 ივნისის №... ნასყიდობის ხელშეკრუ-

ლების საფუძველზე, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში ენერგო-კომპანიისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთის შესახებ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის №6/20425 წერილით საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ მათ ხელთ არსებული დოკუმენტაციით, 2005 წელს შპს „ა...ის“ კაპიტალში შეტანილ იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 121 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი, რომლის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში დაცული არ იყო.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრეა შპს „ა...ა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი ...). 2007 წლის 29 ივნისის უძრავი ქონების №... ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მესაკუთრემ აღნიშნული ქონება გაასხვისა სს „...აზე“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი ...) და ამჟამად რეგისტრირებულია ამ უკანასკნელზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაციით შპს „ა...ის“ საკუთრების უფლება დგინდება 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ამონაწერით რეგისტრირებულია 221 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაციის გარეშე დაუზუსტებელი ფართობით.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 15 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილება. 2018 წლის 8 ივნისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარმოდგენილი იქნა სს „...ას“ გენერალური დირექტორის – მ. ბ-ის №... ადმინისტრაციული საჩივარი აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (01.06.2018წ.) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №...-16 (14.05.2018წ.), №...-18 (23.05.2018წ.) და №... (01.06.2018წ.) გადაწყვეტილებები კანონიერი იყო და მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები არ არსებობდა, რის გამოც 2018 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილე-

ბით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

სასამართლომ, ასევე, მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. ამავე კოდექსის 489-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლებრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით დადგენილი ვადები აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნებიდან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით განსაზღვრული ვადების გაგრძელება დაუშვებელია. ამ მუხლის მე-4 პუნ-



ქტიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ამგვარად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების განახლების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა „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.

სასამართლომ განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტი, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის (კერძო სამართლის სუბიექტები) მე-3 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

სასამართლომ განმარტა, რომ გამომდინარე იქიდან, რომ გარიგების დამდებ პირს გააჩნია გარიგების დადების ნება, მან ეს ნება გარეგნული სახით უნდა გამოავლინოს. წერილობითი ფორმით დასადავებ გარიგებებში მხარის ნება ვლინდება ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით. ხელმოწერით დასტურდება, რომ ხელმოწერი პირი დგას ნების გამოვლენის უკან და მას სურს ხელშეკრულებით გათ-

ვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის მიღწევა საკუთარი თავისათვის. გარიგება ნების თავისუფალი გამოვლენაა, რომელიც მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგია, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ შესრულებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას, შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლებამოვალეობებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის თითოეული მონაწილე, ნების ავტონომიისა და სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპების საფუძვლებზე დამოუკიდებლად იღებს გადაწყვეტილებას შევიდეს თუ არა კონკრეტულ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, მას მართებს საკუთარი უფლებებისადმი სათანადო გულისხმიერებისა და წინდახედულების გამოჩენა და ყველა შესაძლო სამომავლო გართულება მხოლოდ მისი (და არა რომელიმე ადმინისტრაციული ორგანოს) პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ გამოიყენონ ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლების პრინციპი და თავად განსაზღვრონ ხელშეკრულების პირობები.

ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობისათვის განმსაზღვრელი იყო არა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი, არამედ უფლების წარმოშობის საფუძვლის შინაარსი. გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების შექმნის შემთხვევაში, ქონების შემძენს საკუთრების უფლება წარმოეშობა გარიგების საგანზე იმ ფარგლებში, რაც ქონების გამსხვივებელს ეკუთვნოდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული დოკუმენტაციით დგინდებოდა, რომ შპს „ა...ას“ საკუთრებაში ჰქონდა 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, გამყიდველს 221 კვ.მ მიწის ნაკ-

ვეთის მყიდველისათვის გადაცემის უფლება არ გააჩნდა და ვერც გადასცემდა, რადგან 221 კვ.მ ფართი ქონების გამსხვივებულს საკუთრებაში არ ჰქონია.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „...ამ“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 მარტის განჩინებით სს „...ას“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ დამტკიცებულად მიიჩნია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც დადგენილი იყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი – უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათი და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც, რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის საკუთრების უფლების) ... მათში ცვლილებისა და მათი

შენწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ პუნქტით კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო შეწყვეტს სარეგისტრაციო წარმოებას, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ დაურღვევია კანონმდებლობის მოთხოვნები და მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილებები, ვინაიდან სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის გარეშე, გამოორიცხული იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა 2007 წლის 29 ივნისის №... ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლითაც სს „...ას“ სხვა ქონებასთან ერთად საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „...ი“. ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის (ქონებისა და უფლების გადაცემა) 2.2 ქვეპუნქტით განისაზღვრა, რომ „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ექვემდებარებოდა სახელმწიფო რეგისტრაციას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამგვარად რეგისტრაციაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებოდა „მყიდველს“, ამასთან „გამყიდველი 3“ გადასცემდა „მყიდველს“ ყიდვა-გაყიდვასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტის ქსერო-ასლებს, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას და ასევე ნებისმიერ სხვა საჭირო დოკუმენტაციას.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით შესაბამისი ინფორმაციის/ დოკუმენტაციის მონოდების მოთხოვნით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში გაგზავნილ იქნა №... (20.03.2018წ.) და №... (26.03.2018წ.) წერილები. აღნიშნული წერილების პასუხად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №6/23672 (26.04.2018წ.) წერილში მითითებულია, რომ სააგენტოს არქივში დაცული და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწოდებული დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2005 წლის 27 ოქტომბრის №1-3/627 ბრძანებით შპს „ა...ის“ კაპიტალში შეტანილ

იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, მათი განმარტებით, სააგენტოს არქივში დაცული არ არის.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა 2007 წლის 1 ივნისის თარიღით მომზადებულ მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერზე, საიდანაც ირკვეოდა, რომ ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) დაუზუსტებელი ფართით – 221 კვ.მ, მესაკუთრე იყო შპს „ა...ა“. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბრძანება №1-5/25 14.02.2005წ., სსიპ სანარმოთა მართვის სააგენტოს ბრძანება №1-3/627, 27.10.2005წ., ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის ბრძანება №..., 08.11.2005წ., ბათუმის სასამართლოს დადგენილება 15.02.2000წ.

ამასთან, სააპელაციო პალატის მითითებით, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განცხადების რეგისტრაციის №..., 11.01.2006წ.) ირკვეოდა, რომ ხელვაჩაურის სოფელ ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) დაუზუსტებელი ფართით – 221 კვ.მ, მესაკუთრე იყო შპს „ა...ა“, მის. ქ. ბათუმი, ...ის ქუჩა №103, ხოლო ხელით მესაკუთრედ მიწერილია სს „ა...ა“, 1) განცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი – 11.04.2006წ., უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბრძანება №1-5/25 14.02.2005წ., სსიპ სანარმოთა მართვის სააგენტოს ბრძანება №1-3/627, 27.10.2005წ., ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის ბრძანება №..., 08.11.2005წ., ბათუმის სასამართლოს დადგენილება 15.02.2000წ. 2) №2943/01, თარიღი – 29.06.07 ნასყიდობის ხელშეკრულება დამონმებული ნოტარიუს ნ.მ.ას მიერ.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში დაცული იყო აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 14.02.2000წ. №1-5125 ბრძანება, „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2005 წლის 27 ოქტომბრის №1-3/627 ბრძანება, ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2005 წლის 8 ნოემბრის №127/081/01/04-1278 ბრძანება, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000 წლის 15 თებერვლის დადგენილება, თუმცა არც ერთ ზემოაღნიშნულ დოკუმენტში არ იყო მითითებული, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 221 კვ.მ-ს.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 2005 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით, შპს „ა...ის“ კუთვნილებაში არსებული შე-

ნობა-ნაგებობებისა და ელექტრომონოპოლიზების მიერ დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალთ რაიონების მიხედვით მათი ღირებულების ჩვენებით დადგენილია, რომ №8 გრაფაში მითითებულია – ქვესადგურის „...ი“, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელი ...ი, დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართად მითითებულია – 121 კვ.მ, 1 კვ.მ ფასად მითითებულია – 2.46, ხოლო დაკავებული მიწის ღირებულებად კი – 297. შპს „აბ...ის“, არასაცხოვრებელი ნაგებობების ტექნიკური დათვალის მიხედვით ირკვევა, რომ შპს „ა...ა“ ხელვაჩაურის ფილიალის, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ქვესადგურის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფართობი – 121.6 კვ.მ, განაშენიანებული – 14.7 კვ.მ. ხელვაჩაურის რაიონის შპს „ა...ის“ ხელვაჩაურის ფილიალის ...ის ქვესადგურის შიდა აზომვითი ნახაზით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთს დასავლეთით ესაზღვრება ბათუმი – ...ის გზა, აღმოსავლეთით – ღელე, ჩრდილოეთით – ...ის მეურნეობის ტერიტორია, ხოლო სამხრეთით კი – სასოფლო გზა. ზემოაღნიშნულ ნახაზზე ზომებად მითითებულია  $12.8 \times 9.5 = 121.6$  თუმცა ნახაზის საერთო ფართად შეცდომით მითითებულია  $S=222$  მ<sup>2</sup>.

სააპელაციო სასამართლომ იმავე სამართლებრივ საფუძვლებზე, რაზეც მიუთითებდა პირველი ინსტანციის სასამართლო და სრულად გაიზიარა მათთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი შეფასებები, რის შედეგადაც, მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული დოკუმენტაციით, ასევე მოძიებული ინფორმაციით/დოკუმენტაციით დგინდებოდა, რომ შპს „ა...ას“ საკუთრებაში ჰქონდა 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გამყიდველს უფლება მყიდველისათვის არ გადაუცია, რადგან 221 კვ.მ ფართი ქონების გამსხვივებელს საკუთრებაში არ ჰქონია.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ სს „...ას“ წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარუდგენია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 2018 წლის 15 ივნისს მიიღო №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რაც პალატამ მართებულად და კანონშესაბამისად მიიჩნია. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ კანონიერი იყო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილება და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...ამ“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივად უგულებელყო საკუთრების უფლების არსებობა დაუზუსტებელი რეგისტრაციის პირობებში და ამით ეჭვქვეშ დააყენა საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. სააპელაციო სასამართლომ ასევე უგულებელყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის ჩანაწერი, რომლის თანახმადაც რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად.

კასატორი მიუთითებს, რომ 2007 წლის 29 ივნისის შპს „ა...ის“ უძრავი ქონების ნასყიდობის №... ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი აქტივების (უძრავი ქონება) გადაცემის მომენტში, სს „...ას“ კანონიერი ნდობა გააჩნდა რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის მიმართ, რამდენადაც აღნიშნული ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.2. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების საგანი (უძრავი ქონება) განსაზღვრული იყო ხელშეკრულების დანართში მოცემული საჯარო რეესტრის შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოების მიერ გაცემული ამონაწერებით, რომლებიც, თავის მხრივ, წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

ამასთან, კასატორი განმარტავს, რომ ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ტერიტორიაზე მდებარე 221 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „...ი“, დაარსების დღიდან (2000 წლიდან) იყენებდა და ექსპლუატაციას უწევდა შპს „ა...ა“, შემდგომ კი მისი შეძენის დღიდან (2007 წლიდან), სს „...ა“ ფლობს სადავო უძრავ ქონებას, ამუშავებს მას და მისი სამუალებით ახორციელებს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საყოფაცხოვრებო და არასაყოფაცხოვრებო აბონენტების ენერგომომარაგებას. კასატორი მიუთითებს, რომ შეძენის შემდგომ ენერგოკომპანიას ქვესადგურში არ უწარმოებია ისეთი სამუშაოები, რომელიც გამოიწვევდა მის მიერ დაკავებული ფართობის გაზრდას.

კასატორის აღნიშვნით, სწორედ საჯარო რეესტრია პასუხისმგებელი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე. სწორედ საჯარო რეესტრის მიერ იქნა მითითებული უძრავი ქონების ფართის ოდენობა, რომელიც შესაბამისობაშია რეალურ ოდენობასთან. კასატორის მითითებით, სააპელაციო პალატა, ერთი მხრივ, აღიარებს, რომ ენერგოკომპანიას გააჩნია საკუთრების უფ-

ლება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ანუ აღიარებს საკუთრების რეგისტრირებულ უფლებას ფორმალურად (ე. ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ამასთანავე, განმარტავს, რომ უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. თუმცა, პალატა ამავე დროს უგულებელყოფს ენერგოკომპანიის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებას 221 კვ.მ-ზე და გასაჩივრებული განჩინებით ქმნის ისეთ მდგომარეობას, რომ ენერგოკომპანია რჩება საკუთრების უფლების მატარებელად, მაგრამ არ გააჩნია საკუთრების ობიექტი ამონაწერის შესაბამისად. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გატარებული ზომების შედეგად, ენერგოკომპანიის მოცემული ქონება ნაწილობრივ გამოუყენებადი ხდება.

კასატორის მითითებით, სადავო უძრავი ქონების პირველადი აზომვა-რეგისტრაციის დროს, შესაძლებელია მისი ფართი მართლაც შეადგენდა 121.6 კვ.მ-ს, მაგრამ აღნიშნული არ გამოორიცხავს 2007 წელს სს „...ას“ მიერ აღნიშნული ქვესადგურის ტერიტორიის უკვე გაზრდილი კვადრატულობით შექმნის შესაძლებლობას. კერძოდ, კასატორი დასაშვებად მიიჩნევს, ტექნიკური ხარვეზის არსებობას და აღნიშნავს, რომ შესაძლოა, ოფიციალურ დოკუმენტაციაში დაფიქსირებული კვადრატულობა არ შეესაბამებოდა რეალურ ფართს. ხსენებულ ვარაუდს კასატორი ამყარებს ასევე იმავე საჯარო რეესტრის 2006 წლის 11 იანვრის ამონაწერით, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესრულებულია პირველადი რეგისტრაცია და რომელშიც უკვე დაფიქსირებულია ფართი – 221 კვ.მ. კასატორის განმარტებით, საჯარო რეესტრს სწორედ 2006 წლის რეგისტრაციის დროს უნდა გამოერკვია, აღნიშნული წარმოადგენდა ტექნიკურ შეცდომას, თუ სადავო უძრავი ქონების უკვე გაზრდილი ფართით რეგისტრაცია განპირობებული იყო რაიმე სხვა საფუძვლით. კასატორის მითითებით, ენერგოკომპანია ამ სწორედ რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად (რაც სახელმწიფო-მაც დაუდასტურა და რაც ფაქტობრივად არსებულ გარემოებასაც შეესაბამებოდა) შეიძინა 221 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ ქვესადგურის ტერიტორია პირველადი რეგისტრაციის დროსაც და შემდგომ, მისი გაყიდვის დროსაც, დაუზუსტებელი სახით იყო რეგისტრირებული და ასეთივე სახით არის დღემდე. კასატორი ასევე მითითებს, რომ სადავო უძრავი ქონების შესაძენად ენერგოკომპანიის მიერ გადახდილ იქნა სწორედ დაუზუსტებელი მონაცემებით



რეგისტრირებული ფართის შესაბამისი ღირებულება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს „...ას“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 21 მაისის განჩინებით სს „...ას“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაიწმინა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ სს „...ას“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „...ას“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2007 წლის 5 თებერვალს, ერთი მხრივ, საქართველოს მთავრობას, სს „ს...ას“, შპს „ა...ას“ და, მეორე მხრივ, „ე...ს-სა“ და სს „...ას“ შორის გაფორმებული „ჰიდროელექტროსადგურების და ელექტროენერჯის გამანაწილებელი კომპანიების აქტივების ნასყიდობის ხელშეკრულების“, ასევე, 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა...ასა“ და სს „ს...ასთან“ დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, სს „...ას“ სხვა ქონებასთან ერთად, საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „...ი“. სს „...ას“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი სახით და უძრავ ქონებას მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი №....

2018 წლის 13 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სს „...ას“ წარმომადგენელმა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. №...) ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. დაინტერესებულმა პირმა №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად წარადგინა მინდობილობა და მიუთითა №... სა-

რეგისტრაციო განცხადებას დართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე.

დადგენილია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის №... (19.03.2018წ.) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრში არსებულ მონაცემებს, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ზომები და ფართი არ შეესაბამებოდა 2006 წლის 11 იანვარს წარდგენილ აზომვითი ნახაზის ზომებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა მოეთხოვა. აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №...-05 (26.03.2018წ.) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №..., №... და №... წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან და გადაწყვეტილებას აღნიშნულ წერილებზე პასუხების მიღების შემდეგ მიიღებდა. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის №...-16 (14.05.2018წ.), №...-18 (23.05.2018წ.) და №... (01.06.2018წ.) გადაწყვეტილებებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე (2005 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით სს „...ას“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთის ჩამონათვალში მე-8) მიწის ნაკვეთის ფართობი ფიქსირდებოდა 121 კვ.მ, ასევე, ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 121 კვ.მ-ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან 221 კვ.მ ფართობზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს თხოვნით, დაედასტურებინათ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (27.09.2007წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და ენერგოკომპანიის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. 2018 წლის 26 მარტს №... წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ასევე დამატებით ეთხოვა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიენოდებინა ინფორმაცია 2007 წლის 29 ივნისის №... ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძ-

ველზე, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში ენერგოკომპანიისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთის შესახებ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის №6/20425 წერილით საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ მათ ხელთ არსებული დოკუმენტაციით, 2005 წელს შპს „ა...ის“ კაპიტალში შეტანილ იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 121 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი, რომლის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში დაცული არ იყო.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრეა შპს „ა...ა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი ...). 2007 წლის 29 ივნისის უძრავი ქონების №... ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მესაკუთრემ აღნიშნული ქონება გაასხვისა სს „...აზე“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი ...) და ამჟამად რეგისტრირებულია ამ უკანასკნელზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაციით შპს „ა...ის“ საკუთრების უფლება დგინდება 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ამონაწერი რეგისტრირებულია 221 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაციის გარეშე დაუზუსტებელი ფართობით.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 15 ივნისის ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილება. 2018 წლის 8 ივნისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარმოდგენილი იქნა სს „...ას“ გენერალური დირექტორის – მ. ბ-ის №... ადმინისტრაციული საჩივარი აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (01.06.2018წ.) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №...-16 (14.05.2018წ.), №...-18 (23.05.2018წ.) და №... (01.06.2018წ.) გადაწყვეტილებები კანონიერი იყო და მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები არ არსებობდა, რის გამოც 2018 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

2007 წლის 29 ივნისის №... ნასყიდობის ხელშეკრულებით სს „...ას“ სხვა ქონებასთან ერთად საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „...ი“. ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის (ქონებისა და უფლების გადაცემა) 2.2 ქვე-პუნქტით განისაზღვრა, რომ „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ექვემდებარებოდა სახელმწიფო რეგისტრაციას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამგვარად რეგისტრაციაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებოდა „მყიდველს“, ამასთან „გამყიდველი 3“ გადასცემდა „მყიდველს“ ყიდვა-გაყიდვასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტის ქსერო-ასლებს, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას და ასევე ნებისმიერ სხვა საჭირო დოკუმენტაციას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით შესაბამისი ინფორმაციის/ დოკუმენტაციის მოწოდების მოთხოვნით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში გაგზავნილ იქნა №... (20.03.2018წ.) და №... (26.03.2018წ.) წერილები. აღნიშნული წერილების პასუხად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №6/23672 (26.04.2018წ.) წერილში მითითებულია, რომ სააგენტოს არქივში დაცული და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწოდებული დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ სსიპ სანარმოთა მართვის სააგენტოს 2005 წლის 27 ოქტომბრის №1-3/627 ბრძანებით შპს „ა...ის“ კაპიტალში შეტანილ იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, მათი განმარტებით, სააგენტოს არქივში დაცული არ არის.

2007 წლის 1 ივნისის თარიღით მომზადებული მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) დაუზუსტებელი ფართობით – 221 კვ.მ, მესაკუთრეა შპს „ა...ას“. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბრძანება №1-5/25 14.02.2005წ., სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ ბრძანება №1-3/627, 27.10.2005წ., ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის ბრძანება №..., 08.11.2005წ., ბათუმის სასამართლოს დადგენილება 15.02.2000წ.

ამასთან, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განცხადების რეგისტრაციის №..., 11.01.2006წ.) ირკვევა, რომ ხელვა-

ჩაურის სოფელ ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) დაუზუსტებული ფართით – 221 კვ.მ, მესაკუთრეა შპს „ა...ა“, მის. ქ. ბათუმი, ...ის ქუჩა №103, ხოლო ხელით მესაკუთრედ მიწერილია სს „...ა“, 1) განცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი – 11.04.2006წ., უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბრძანება №1-5/25 14.02.2006წ., სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ ბრძანება №1-3/627, 27.10.2005წ., ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის ბრძანება №..., 08.11.2005წ., ბათუმის სასამართლოს დადგენილება 15.02.2000წ. 2) №2943/01, თარიღი – 29.06.07 ნასყიდობის ხელშეკრულება დამონებული ნოტარიუს ნ.მ-ას მიერ.

საქმეში დაცულია აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 14.02.2000წ. №1-5125 ბრძანება, „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2005 წლის 27 ოქტომბრის №1-3/627 ბრძანება, ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2005 წლის 8 ნოემბრის №127/081/01/04-1278 ბრძანება, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000 წლის 15 თებერვლის დადგენილება, თუმცა არც ერთ ზემოაღნიშნულ დოკუმენტში არ არის მითითებული, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 221 კვ.მ-ს.

2005 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით, შპს „ა...ის“ კუთვნილებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისა და ელექტრომომწყობილობების მიერ დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალით რაიონების მიხედვით მათი ღირებულების ჩვენებით დადგენილია, რომ №8 გრაფაში მითითებულია – ქვესადგური „...ი“, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელი ...ი, დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართად მითითებულია – 121 კვ.მ, 1 კვ.მ ფასად მითითებულია – 2.46, ხოლო დაკავებული მიწის ღირებულებად კი – 297. შპს „აბ...ის“, არასაცხოვრებელი ნაგებობების ტექნიკური დათვალეობებით ირკვევა, რომ შპს „ა...ა“ ხელვაჩაურის ფილიალის, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ქვესადგურის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფართია – 121.6 კვ.მ, განაშენიანებული – 14.7 კვ.მ. ხელვაჩაურის რაიონის შპს „ა...ის“ ხელვაჩაურის ფილიალის ...ის ქვესადგურის შიდა აზომვითი ნახაზით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთს დასავლეთით ესაზღვრება ბათუმი – ...ის გზა, აღმოსავლეთით – დელე, ჩრდილოეთით – ...ის მეურნეობის ტერიტორია, ხოლო სამხრეთით კი – სასოფლო გზა. ზემოაღნიშნულ ნახაზზე ზომებად მითითებულია  $12.8 \times 9.5 = 121.6$  თუმცა ნახაზის საერთო ფართად მითითებულია  $S=222$  მ<sup>2</sup>.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თა-

ნახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი – უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის, საკუთრების უფლების) ... მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადამწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, მიზანშეწონილად მიიჩნევს, მიმოიხილოს და განმარტოს საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული საკუთრების უფლების ნორმატიული შინაარსი.

საკასაციო პალატა უპირველესად მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი), რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და

ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს. „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შექმნის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციუ-

რი მონესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. ქონებრივ უფლებათა განკარგვისა და შექმნის ყველაზე ფართოდ გავრცელებულ საშუალებას კი, თავის მხრივ, ხელშეკრულება წარმოადგენს. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, თავისუფალი შეთანხმებების აღსრულებისათვის სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა განკარგვის შესაძლებლობა, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახდებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად. ხსენებული დანაწესი უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების კვალიფიციურ დაცვას, ამასთან, მუხლი სახელმწიფო ორგანოებს ანიჭებს ფართო დისკრეციას, ჩაერიონ ამ უფლებაში: უშვებს პირის საკუთრების ჩამორთმევას „საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის“ და მეორე პუნქტი უფლებამოსილს ხდის სახელმწიფოს, დაადგინოს „თავისი შეხედულებისამებრ აუცილებელი კანონმდებლობა“ გადასახადებთან და სხვა შემოწინრულობასა თუ სახდელებთან დაკავშირებით (იხ. სპამპინატო იტალიის წინააღმდეგ (*Spampinato v. Italy*), No. 23123/04, განჩინება 29.3.07.).

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლში ასახული პოზიტიური ვალდებულება მოითხოვს საკუთრების უფლების დასაცავად კონკრეტული ღონისძიებების გატარებას, „ფიზიკურ პირებსა თუ კომპანიებს მო-



რის სამართალწარმოების შემცველ საქმეებთან მიმართებითაც კი“ (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ (Sovtransavto Holding v. Ukraine), No. 48553/99, 25.9.02. 54-ე პარაგრაფი). ეს კი კონკრეტულად იმას გულისხმობს, რომ „სახელმწიფოები ვალდებული არიან უზრუნველყონ სასამართლო პროცედურები, რომლებიც სთავაზობს აუცილებელ პროცედურულ გარანტიებს და, შესაბამისად, შესაძლებელს ხდის ეროვნული სასამართლოებისთვისა და ტრიბუნალებისთვის, კერძო პირებს შორის ნებისმიერ დავაზე აწარმოონ სამართალწარმოება ეფექტიანად და სამართლიანად“ (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ (Sovtransavto Holding v. Ukraine), No. 48553/99, 25.9.02. 96-ე პარაგრაფი).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა. პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი – უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით, რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის საკუთრების უფლების)... მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო შეწყვეტს სარეგის-

ტრაციო წარმოებას, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორი სს „...ა“ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესამე შემსყიდველს, რომელმაც უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობის პირობებში. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, კერძოდ, 2007 წლის 1 ივნისის თარიღით მომზადებული მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერი ირკვევა, რომ ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) დაუზუსტებელი ფართით – 221 კვ.მ, მესაკუთრეა შპს „ა...ა“. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბრძანება №1-5/25 14.02.2005წ., სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ ბრძანება №1-3/627, 27.10.2005წ., ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის ბრძანება №..., 08.11.2005წ., ბათუმის სასამართლოს დადგენილება 15.02.2006წ.

საგულისხმოა კასატორის მიერ მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომელიც სადავოდ არ გამხდარა მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ. კერძოდ, სადავო უძრავი ქონება სს „...ა“ მიერ შესყიდული იქნა იმავე მდგომარეობით, რა მდგომარეობაშიც იგი წინა მესაკუთრეებთან არსებობდა. შესყიდვის მომენტში, მსგავსად დღევანდელი მდგომარეობისა, უძრავი ქონება იყო შემოსაზღვრულის. არსებითია ისიც, რომ სს „...ა“ შესყიდვის შემდგომ არ განუხორციელებია სადავო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ფაქტობრივი კორექტირება. ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადავოდ არ გაუხდია კასატორის მიერ მითითებული გარემოება, რომ ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე ქვესადგური – „...ის“ ფუნქციონირების უზრუნველყოფის მიზნით სს „...ა“ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული და შემოსაზღვრული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთის რეალური ფართობი ნამდვილად შეადგენს 221 კვ.მ-ს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს მისი დაზუსტების შესაძლებლობას. უძრავ ქონებაზე დაუზუსტებელი რეგისტრაცია არ გამოორიცხავს შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას. თუმცა რეგისტრაციის დაზუსტების ფარგლებში, დაუშვებელია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახორციელებდეს საკუთრების უფლების შინაარსის

სახეცვლილებას. დაზუსტებული რეგისტრაცია ემსახურება მესაკუთრის უფლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესებას და არა წარმოშობილი უფლების არამართლზომიერების დადგენას და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ მანამდე განხორციელებული რეგისტრაციების პროცესში დაშვებული შეცდომების გამოსწორებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაში, თუკი დაშვებული იქნება, რომ სახელმწიფოს მხრიდან განკარგული მიწის ნაკვეთის რეალური ფართობი 121 კვ.მ-ს შეადგენდა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ფაქტობრივად შეეცადა სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული სს „...ას“ საკუთრების უფლების დაზუსტების პირობებში აღმოეფხვრა მის მიერ წინა სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებების მიღების პროცესში დაშვებული შეცდომა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან თვითკონტროლის განხორციელება არ უნდა იწვევდეს მანამდე არსებული რეგისტრაციის საფუძველზე წარმოშობილი საკუთრების უფლების გაუმართლებელ შეზღუდვას. ფაქტია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე სს „...ას“ დაზუსტებული რეგისტრაციით საკუთრების უფლების დარეგისტრირება გამოიწვევდა კასატორის უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესებას. ამგვარი რეგისტრაცია განაპირობებდა მისთვის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის პირობებში არსებულ ვითარებასთან შედარებით უფრო არახელსაყრელი მდგომარეობის წარმოშობას, რამდენადაც დაზუსტებული რეგისტრაციით სს „...ას“ ფაქტობრივად ჩამოერთმეოდა მის მიერ რეალურად დაკავებული და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის თითქმის ნახევარი.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

ამავე კოდექსის 312-ე მუხლით განსაზღვრულია რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის

სტაბილურობა მარეგისტრირებელი ორგანოსაგან მოითხოვს ბრუნვის მონაწილეთა მხრიდან საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემთა სანდოობის უზრუნველყოფას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა ემსახურება მესაკუთრეთა საკუთრებითი უფლებების დაცვის გარანტირებას, რაც მოიცავს არა მხოლოდ უკვე რეგისტრირებული მონაცემების შენარჩუნებისა და დაცვის ფუნქციას, არამედ, აგრეთვე, უშუალოდ რეგისტრაციის პროცესში გარემოებების ყოველმხრივ და სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად, საკუთრების უფლების მართებული რეგისტრაციის ვალდებულებას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2007 წლის 5 თებერვალს, ერთი მხრივ, საქართველოს მთავრობას, სს „ს...ას“, შპს „ა...ას“ და, მეორე მხრივ, „ე...ს“-სა და სს „...ას“ შორის გაფორმებული „ჰიდროელექტროსადგურების და ელექტროენერჯის გამანაწილებელი კომპანიების აქტივების ნასყიდობის ხელშეკრულების“, ასევე, 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა...ასა“ და სს „ს...ასთან“ დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, სს „...ას“ სხვა ქონებასთან ერთად, საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „...ი“. სს „...ას“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი სახით და უძრავ ქონებას მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი №...

ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხული მონაცემების, კერძოდ, უშუალოდ სადავო უძრავი ქონების მახასიათებლებისა (მათ შორის, უძრავი ქონების ფართობის) და აღნიშნულ ქონებასთან დაკავშირებით განხორციელებული რეგისტრაციების უტყუარობის მიმართ სს „...ას“ გააჩნდა ნდობა. საგულისხმოა თავად კასატორის განმარტებაც, რომელმაც საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საქმის განხილვის დროს აღნიშნა, რომ შესყიდვის პროცესში განხორციელდა შემოღობილ მდგომარეობაში არსებული ნასყიდობის საგნის – მიწის ნაკვეთის (რომელზედაც განთავსებული იყო ქვესადგური – „...ი“) აზომვა, რის შედეგადაც, აზომვის შედეგად მიღებული რეალური ფართობი დაემთხვა საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებულ მონაცემებს. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემები არ იძლეოდა კასატორის მხრიდან მიწის ნაკვეთის მახასიათებლების მართებულობაში ეჭვის შეტანის საფუძველს მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში ერთხელ უკვე იყო რეგისტრირებული მის წინამორბედ მესაკუთრეზე – შპს „ა...ასზე“.

საკასაციო პალატა, აგრეთვე, ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, აღმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით შესაბამისი ინფორმაციის/დოკუმენტაციის მოწოდების მოთხოვნით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში გაგზავნილ იქნა №... (20.03.2018წ.) და №... (26.03.2018წ.) წერილები. აღნიშნული წერილების პასუხად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №6/23672 (26.04.2018წ.) წერილში მითითებულია, რომ სააგენტოს არქივში დაცული და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწოდებული დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2005 წლის 27 ოქტომბრის №1-3/627 ბრძანებით შპს „ა...ს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, მათი განმარტებით, სააგენტოს არქივში დაცული არ არის. ამასთან, ამავე წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განემარტა, რომ სააგენტოსათვის ცნობილი არ იყო 2006 წლის 11 იანვარს მომზადებული ამონაწერის მიხედვით, რის საფუძველზე განხორციელდა რეესტრის მხრიდან აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე (დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით) საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. წერილში ასევე აღნიშნულია, რომ 2007 წლის 5 თებერვალს, ერთი მხრივ, საქართველოს მთავრობას, სს „ს...ას“, შპს „ა...ასა“ და მეორე მხრივ, „ე...ს-ს“ და სს „...ას“ შორის გაფორმებული „ჰიდროელექტროსადგურების და ელექტროენერჯის გამანაწილებელი კომპანიების აქტივების ნასყიდობის ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული წესით, შპს „ა...ასა“ და სს „...ას“ შორის 2007 წლის 29 ივნისს გაფორმებულ იქნა უძრავი აქტივების (ქონების) №... ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ამავე კომპანიის საკუთრების უფლება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №6/23672 (26.04.2018წ.) წერილის დასკვნით ნაწილში კი მითითებულია, რომ სააგენტო ვერ იმსჯელებდა სს „...ას“ მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო-აზომებითი ნახაზის მიხედვით ამავე კომპანიის საკუთრების უფლების, კერძოდ, რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების მიზანშეწონილობის საკითხზე.

ზემოაღნიშნული წერილის შინაარსზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნია დაუზუსტებელი რეგისტრაციით რეგისტრი-

რებული მიწის ნაკვეთის მონაცემების კორექტირების ინტერესი. წერილის შინაარსი ცხადყოფს, რომ სახელმწიფო არ გამოთქვამს პრეტენზიას სადავო უძრავი ქონების 221 კვ.მ ფართობით დაზუსტებული სახით რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ამასთან, საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს დაზუსტდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ერთი მხრიდან ესაზღვრება ღელე, ხოლო მეორე მხრიდან მას ჰყავს მხოლოდ ერთადერთი მოსაზღვრე – ფიზიკური პირი, რომელიც, ასევე, არ ხდის სადავოდ დაზუსტებული რეგისტრაციის კასატორის მიერ მოთხოვნილი მონაცემებით განხორციელებას.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის მიზნით გამართული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული მოქმედებები სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული რეგისტრაციის ნაწილობრივად, კერძოდ, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ბათილად ცნობის ტოლფასია. უფრო კონკრეტულად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების პროცესში მესაკუთრეს წაუყენა იმგვარი პირობა, რომელიც, შედეგობრივად, მის საკუთრებაში არსებული 221 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე – 100 კვ.მ მიწაზე კასატორის საკუთრების უფლების ფაქტობრივად ბათილად ცნობას გამოიწვევდა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მითითებული დანაწესი ცხადყოფს, რომ ბათილად ცნობა იმ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა, რომელიც დაინტერესებული მხარის კანონიერ ნდობას წარმოშობს, დასაშვებია მაშინ, როდესაც იგი სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო უძრავ ქონებაზე ჯერ კიდევ პირველადი რეგისტრაციის პროცესში დაშვებული შეცდომის ქონების მესამე მყიდველთან მიმართებით გამოსწორების მიზნით, რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების ფარგლებში განიზრახა იმ სამართლებრივი შედეგის დადგომა, რომელიც, ფაქტობრივად, თავად ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით რეგისტრაციის ნაწი-

ლობრივად ბათილად ცნობას უნდა გამოენჯია. ამასთან, მარეგისტრირებელმა ორგანომ რეგისტრაციის ნაწილობრივი გაბათილების ტოლფასი მოქმედებების განხორციელების განზრახულობა გამოიჩინა იმ პირობებში, როდესაც მის მიმართ არ არსებობდა არც სახელმწიფო, არც საზოგადოებრივი და არც სხვა პირის კანონიერი დაინტერესება. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთის დაზუსტებულ ფართობთან დაკავშირებით მოპასუხის პოზიციის გაზიარების პირობებშიც კი, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ჰქონდა უფლება, სადავო უძრავ ქონებასთან მიმართებით სს „...ას“ სახელზე რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების შედეგად გამოენსორებინა დაშვებული შეცდომა მაშინ, როდესაც აღნიშნული შედეგის მიღწევა შეცდომის გამოსწორების სამართლებრივად მართებული გზით – რეგისტრაციის ბათილად ცნობით მის მიმართ სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ სხვა პირის კანონიერი ინტერესის არარსებობის გამო, პრაქტიკულად შეუძლებელი იყო.

ამასთან, საკასაციო პალატა დამატებით ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ რეგისტრაციის დაზუსტებამდე მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუჩენია სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული მონაცემების საკუთარი ინიციატივით კორექტირების ინტერესი. სადავო მიწის ნაკვეთის ფართობთან დაკავშირებულ რეგისტრაციაში სავარაუდო ხარვეზების ძიება ადმინისტრაციულმა ორგანომ სწორედ სს „...ას“ 2018 წლის 13 მარტის განცხადების საფუძველზე დაინყო.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლზე, რომლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძველზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ სს „...ამ“, როგორც კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა, 2012 წლის 1 იანვრიდან დაკარგა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება. საგულისხმოა, რომ კასატორის მიერ რეალურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი 221 კვ.მ-ს შეადგენს, რასაც სადავოდ არ ხდის მოპასუხე მხარე. შესაბამისად, იმის

გათვალისწინებით, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე კასატორის საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მონაცემებით 2007 წელს იქნა რეგისტრირებული, ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა, ენერგოკომპანიის მიმართვამდე მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში საკუთარი ინიციატივით უზრუნველყო რეგისტრირებული მონაცემების სისწორის გადამოწმება. თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ საჯარო რეესტრმა სს „...ას“ საკუთრების უფლება დამდგენი დოკუმენტების შინაარსის ძიება მხოლოდ მოსარჩელის მიმართვის შემდგომ (2018 წელს) დაიწყო, შედეგად, მარეგისტრირებელი ორგანოს არადროულმა მოქმედებებმა კასატორს პრაქტიკულად წაართვა მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან სადავოდ გამხდარ 100 კვ.მ მიწაზე, 2012 წლის 1 იანვრამდე აღიარების კომისიისათვის მიმართვის საფუძველზე, საკუთრების უფლების აღიარების გზით საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „...ას“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „...ას“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს სს „...ას“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით ..., დაზუსტებული რეგისტრაცია.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სა მოქალაქე 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 ბიუჯეტიში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სს „...ას“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550



(100+150+300) ლარის ანაზღაურება. საკასაციო პალატა ასევე მიიჩნევს, რომ სს „...ას“ (ს/კ ...) უნდა დაუბრუნდეს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით 19.07.2018წ. №48374001 საგადასახადო დავალებით გადახდილი – 200 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 100 ლარი, შემდეგი ანგარიშიდან: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი №300773150.

### **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 ე ყ ვ ი ტ ა:**

1. სს „...ას“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 მარტის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „...ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილება;
5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალოს სს „...ას“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით ..., დაზუსტებული რეგისტრაცია;
6. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სს „...ას“ სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება;
7. სს „...ას“ (ს/კ ...) დაუბრუნდეს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით 19.07.2018წ. №48374001 საგადასახადო დავალებით გადახდილი – 200 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 100 ლარი, შემდეგი ანგარიშიდან: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი №300773150;
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. მისასვლელი გზის რეგისტრაციის კანონიერება

### საერთო სარგებლობის გზის მესამე პირთა საკადასტრო საზღვრებიდან გამოთავისუფლება

#### ბანჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-34(კ-20)

23 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბა-  
თილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 27 თებერვალს თ. ბ-ემ სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ მცხეთის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე 163,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №...) ა. მ – რის და ე. რ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 იანვრის №... გადაწყვეტილების და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 იანვრის №... გადაწყვეტილების (დაზუსტებული მოთხოვნა 2018 წლის 5 ოქტომბრის სასამართლოს სხდომის ოქმი) ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით თ. ბ-ის სარჩელი მიღებულ იქნა წარმოებაში და ამავე განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ა. მ – რ-ე და ე. რ-ე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით, მოსარჩელე თ. ბ-ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დაკმაყოფილდა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებულ რეგისტრაციის

სამსახურს აეკრძალა სარეგისტრაციო წარმოება მცხეთის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე 163 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...).

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 2 მაისის განჩინებით თ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2017 წლის 27 აპრილს თ. ბ-ემ ქონების რეგისტრაციის მიზნით განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

2017 წლის 2 მაისს ა. მ-რ-ემ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება მცხეთის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე 163 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

2017 წლის 31 მაისს №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, თ. ბ-ის წარმომადგენელმა წარადგინა განცხადება, რომელშიც აღნიშნავდა, რომ ვინაიდან, ა. მ-რის მიერ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი მოიცავდა თ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ (საკადასტრო კოდი ...) უძრავ ნივთთან მისასვლელ გზას, მოითხოვა №... სარეგისტრაციო წარმოებაში დაინტერესებულ პირად თ. ბ-ის ჩართვა, უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენის მიზნით ადგილობრივი თვითმმართველობისთვის მიმართვა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილი პირების მიერ ადგილზე დათვალიერება, რათა არ მომხდარიყო მისასვლელი გზის რეგისტრაცია. განმცხადებელმა ასევე აღნიშნა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის ა. მ-რ-ის საკუთრებაში რეგისტრაცია იყო კანონშეუსაბამო. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში არსებულ №... სარეგისტრაციო განცხა-

დებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის (დაინტერესებული პირი თ. ბ-ე (პირადი ნომერი ...) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა №... განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ.

დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი ლ. ო-ი და მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2017 წლის 19 ივლისს 13:00-13:30 საათზე, მისამართზე: ქალაქი მცხეთა, ...ას ქუჩა №1. 2017 წლის 19 ივლისს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილ იქნა ნოტარიუს ლ. ო-ის წერილი, რომლითაც სააგენტოს ეცნობა, რომ 2017 წლის 19 ივლისს ჩანიშნულ მედიაციის სესიაზე გამოცხადდა ორივე მხარე, მაგრამ ისინი ვერ შეთანხმდნენ და შესაბამისად, მხარეთა შეუთანხმებლობის გამო მედიაცია შეწყდა.

აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (25.07.2017) გადანყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №... (დაინტერესებული პირი თ. ბ-ე (პირადი ნომერი ...)) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა „საჯარო რეესტრის შე-

სახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (25.08.2017) გადაწყვეტილება.

№... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემდგომ, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების შეწყვეტის შემდეგ, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №... (10.01.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავ ქონებაზე (მდებარე – მცხეთა, სოფელი ...ი, დაზუსტებული ფართობი – 163 კვ.მ. საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა ა. მ-რ-ისა და ე. რ-ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – სამკვიდრო მოწმობა №..., გაფორმების თარიღი: 13/11/2008, ნოტარიუსი თ. კ-ე, მიღება-ჩაბარების აქტი №..., გაფორმების თარიღი: 15/05/1997 წ.

2018 წლის 16 იანვარს, თ. ბ-ემ №... ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №... (10.01.2018) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რასთან დაკავშირებითაც მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ №... (29.01.2018წ.) გადაწყვეტილება, სადაც მიეთითა, რომ რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ვერ გაიზიარებდა აპელანტის მოსაზრებას მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ა. მ-რ-ისა და ე. რ-ის საკუთრებად სავალი გზის რეგისტრაციის შესახებ, ვინაიდან, ტერიტორიის გზად მიჩნევისათვის სავალდებულო იყო, რომ ის აკმაყოფილებდეს „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრულ კრიტერიუმებს. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-12 პუნქტზე, რომლის თანახმად, გზად მიიჩნეოდა მოძრაობისათვის გახსნილი გზის ან ქუჩის მთელი ზედაპირი. გზას შეიძლება ჰქონოდა როგორც ერთი სავალი ნაწილი, ისე რამდენიმე, გამყოფი ზოლით მკვეთრად გამიჯნული ან სხვადასხვა დონეზე არსებული სავალი ნაწილები. ეს ტერმინი შეიძლება მოიცავდეს ტრამვაის ლიანდაგს, ტროტუარს, გვერდულას, გამყოფ ზოლს, ველობილიკს, თოვლზე/ყინულზე სასრილო ზონას (ტერიტორიას); საქართველოს თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მუ-

ნიციპალიტიკის საკუთრებას წარმოადგენდა ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები, ქუჩები, მიწისქვეშა და მიწისზედა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები. ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე ცხადი იყო, რომ სავალი გზა არ შეიძლება დარეგისტრირებულიყო კერძო პირის საკუთრებად. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამხვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო 22 კვ.მ. ტერიტორიისათვის „საქართველოს საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სავალი გზის ფუნქციის მინიჭება არ იყო დადასტურებული საქმეში არსებული არცერთი დოკუმენტით. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოები ცხადყოფდა თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელად ალტერნატიული გზების არსებობას. შესაბამისად, მხოლოდ ის გარემოება, რომ ა. მ-რ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 22 კვ.მ-იან ნაწილს აპელანტი საოჯახო მეურნეობის წარმოების დროს პრაქტიკული თვალსაზრისით მოსახერხებლად იყენებდა, ვერ შექმნიდა ამ მიწის ნაკვეთზე მესამე პირთა საკუთრების უფლების გაუმჯობესის სამართლებრივ საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 2 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თ. ბ-ემ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ დავობს არა 163 კვ.მ. ფართზე ა. მ-რ-ის საკუთრების უფლებაზე, არამედ სადავოდ ხდის ადგილმდებარეობას და კონკრეტული მიწის ფართობს, რომელიც არასწორად დარეგისტრირდა უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირდა 163 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი ა. მ-რ-ის საკუთრებად, რითაც დაირღვა მოსარჩელის კანონიერი უფლება და ინტერესი, ვინაიდან, მოხდა მის უძრავ ქონებასთან მისასვლელი გზის რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არის დაქანებული ტერიტორია და სახლის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე, სადაც განთავსებულია სამეურნეო დაწესებულების შენობები, მათ შორის პირუტყვის სადგომი, არ გააჩნია სხვა სამანქანე მისასვლელი გზა. გზის აღნიშნულ მონაკვეთს თვითნებურად ფლობს თ. ბ-ე შეშის შესატანად, პირუტყვის შესაყვანად და სხვა აუცილებელი საჭიროებისთვის.

კასატორის თქმით, №... განაცხადზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი და უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია არის ურთიერთმეუსა-

ბამო, კერძოდ, მამკვიდრებლის კ. რ-ის სახელზე განწერილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №... აქტის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს ფართობით 0.10 ჰა იმ მხარეს, რომელ მხარესაც დამატებით 163 კვ.მ. დაირეგისტრირა, ემიჯნება გზა ფაქტობრივადაც და აქტის თანახმადაც, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით მომიჯნავედ მითითებულია პ. მ-ი. აქტში მითითებული ეს გზა არის თ. ბ-ის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა, რომელსაც ფლობს თ. ბ-ე და რეფორმით არ გადასცემია ა. მ-რ-ის ოჯახს და მისი რეგისტრაცია ა. მ-რ-ის საკუთრებაში კანონშეუსაბამოა.

იურიდიულ ინტერესთან დაკავშირებით კასატორი აღნიშნავს, რომ ვინაიდან ა. მ-რ-ის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით ხდებოდა ზედდება თ. ბ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთთან, ადგილობრივ თვითმმართველობასთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უარი უთხრა თ. ბ-ეს მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე და საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ანუ, უარის თქმის მიზეზი ზედდება იყო და არა სხვა რაიმე გარემოება (ფლობის დაუდგენლობა ან სხვა რაიმე მიზეზი).

კასატორი აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთი ისე დარეგისტრირდა (სადავო რეგისტრაცია), რომ არ მომხდარა მისი ადგილმდებარეობის საკითხის გარკვევა არც ადგილობრივ თვითმმართველობაზე მიმართვის გზით, არც საკადასტრო სამსახურის მიერ ადგილზე აზომვის საშუალებით.

კასატორი ყურადღებას ამახვილეს სიტუაციური ნახაზზე მესამე პირების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივი სასაზღვრე მიჯნების შესახებ, უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიღება-ჩაბარების აქტის მონაცემებზე, მეზობლების განცხადებაზე, რაც ადასტურებს იმას, რომ მესამე პირებს არ ეკუთვნის აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მისასვლელი გზის უფლება და ფლობა უდგინდება მოსარჩელეს.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებაზე, რომ არ არსებობს საქმეში მტკიცებულება სადავო ტერიტორიისათვის სავალი გზის ფუნქციის მინიჭების დამადასტურებელი და აღნიშნული ტერიტორია არ აკმაყოფილებს „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ კრიტერიუმებს, კასატორი აღნიშნავს, რომ რუკაზე არ და ვერ იქნება დატანილი ყველა გზა და ჩიხი ერთ ან ორ სახლამდე მისასვლელი, მათ შორის, რუკაზე გზად არ არის დატანილი სადავო მონაკვეთი, რაც არ შეიძლება გახდეს საფუძველი სასამართლომ მოსარჩელეს აღუკვეთოს მისასვლელი გზით სარგებლობა და დატოვოს იგი უკანონოდ სხვის საკუთრებაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 2020 წლის 30 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული თ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული თ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემონმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2017 წლის 27 აპრილს თ. ბ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის შესაბამისად, 1328.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე უკვე რეგისტრირებული იყო თ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 მაისის №... წერილით აღსრულების ეროვნული ბიუროდან ფაქტების კონსტატაციის მიზნით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია თ. ბ-ის მიერ უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და 15% სხვაობაზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობის დასადაგენად.

საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 მაისის №... გადაწყვეტილებით, თ. ბ-ეს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით არ დგინდებოდა მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობა 15% სხვაობაზე, შესაბამისად დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა ან წარმოსადგენი იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მომატებულ ფართზე.

საჯარო რეგისტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 16 ივნისის №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურიდან, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან და დუშეთის რაიონული არქივიდან.

საჯარო რეგისტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 06 ივლისის



№... სამსახურებრივი ბარათით გამოითხოვა ინფორმაცია აღიარების კომისიაში გადასაგზავნი დოკუმენტაციის სრულყოფის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი უძრავი ქონების საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით არ დადასტურდა სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე თ. ბ-ის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, განცხადებაზე წარდგენილი და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით 2017 წლის 25 სექტემბრის №... მიმართვით გადაგზავნილ იქნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 03 ნოემბრის №47 სხდომის ოქმის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის საფუძველზე დაადგინა, რომ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი ზედდებაში იყო სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფ ა. მ-რის უძრავ ნივთთან და განმარტა, რომ კომისიას არ ჰქონდა უფლება საკუთრების მონიშნა გაეცა აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 იანვრის №... გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე დაკმაყოფილდა თ. ბ-ის 2017 წლის 27 დეკემბრის განცხადება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და თ. ბ-ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაწყებული წარმოება შეწყდა.

ამასთან, თ. ბ-ეს მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთის საფუძვლით ელიარა ქ. მცხეთა, სოფელ ...ში მდებარე 134.00 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. ამდენად, ამ ფაქტობრივი მოცემულობის გათვალისწინებით დღეის მდგომარეობით (აღნიშნული გარემოება კასატორმა და მისმა წარმომადგენელმა 2020 წლის 9 ივლისის სასამართლო პროცესზეც დაადასტურეს) თ. ბ-ის კანონიერ ინტერესს წარმოადგენს ა. მ-რისა და ე. რის საკუთრებაში არსებული 163 კვ.მ. მინის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) მხოლოდ ნაწილზე (დაახლოებით 22 კვ.მ) საკუთრების უფლების გაუქმება, რომელიც ემიჯნება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსე-

ბულ მიწის ნაკვეთს და კასატორის განმარტებით, იგი წარმოადგენს თ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ ერთადერთ გზას.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ა. მ-რისა და ე. რ-ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე (მდებარე – მცხეთა, სოფელი ...ი, დაზუსტებული ფართობი – 163 კვ.მ. საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა 2018 წლის 10 იანვარს. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებად კი მიეთითა: სამკვიდრო მოწმობა №..., გაფორმების თარიღი: 13/11/2008, ნოტარიუსი თ. კ-ე და მიღება-ჩაბარების აქტი №..., გაფორმების თარიღი: 15/05/1997 წელი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2017 წლის 05 მაისს №... წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივიდან და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 22 მაისის №21-02-1/73631 წერილით ეცნობა, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტის გალაენის საკრებულოს სოფელ ...ის 2007 წლის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადაამხდელთა სიის მიხედვით, კ. რ-ე ფიქსირდებოდა 1 ჰა ფართობის მიწის გადასახადის გადაამხდელად.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 23 მაისის №31/65032 წერილით ეცნობა, რომ დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცულ მცხეთის რაიონის გალაენის სასოფლო საბჭო – საკრებულოს სოფელ ...ის 1986 – 2001 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში, ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩანერილი იყო კ. რ-ე. საცხოვრებელი სახლი აშენებული იყო 1940 წ. 40/30 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი (ჩანაწერი რთულად იკითხებოდა). სოფელ ...ის 1997 – 2006 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩანერილი იყო კ. რ-ე (ხაზი იყო გადასმული), გარდაიცვალა. კომლის პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა: 1997 წ. საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართის გრაფაში ჩანერილი იყო 40/30, მათ შორის საცხოვრებელი 40. 1998 – 2000 წწ. საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი 70, მათ შორის საცხოვრებელი 40. მიწის ნაკვეთის შესახებ მონაცემები მითითებული არ იყო.

სოფელ ...ის მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტებსა და გალაენის საკრებულოს სოფ. ...ის კომლთა და ქონების მესაკუთრეთა სიაში, რომლებიც ექვემდებარებოდნენ მიწის რეფორმას / II ეტაპი / ჩანაწერი კ. რ-ის შესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო 2007 წწ. საკომლო წიგნებში, 1992 – 2007 წწ. მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო

ტრაციო მოწმობები, მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელად აღრიცხვის სიები არქივში დაცვაზე არ შესულა.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ ...ში №... სამკვიდრო მოწმობისა და 1997 წლის 15 მაისს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №... აქტის საფუძველზე, ა. მ-რ-ისა (პირადი ნომერი ...) და ე. რ-ის (პირადი ნომერი ...) საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არის – 800.00 კვ.მ ფართობის ... (ახალი საკადასტრო კოდი ...) საკადასტრო კოდის მქონე, 1 100.00 კვ.მ ფართობის ... საკადასტრო კოდის მქონე, 2 000.00 კვ.მ ფართობის ... საკადასტრო კოდის მქონე, 1 000.00 კვ.მ ფართობის ... საკადასტრო კოდის მქონე, 4 100.00 კვ.მ ფართობის ... საკადასტრო კოდის მქონე და 800.00 კვ.მ ფართობის ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთებზე, ჯამში 9800 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს მცხეთის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 163,00 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის ა. მ – რ-ის და ე. რ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე (ს.კ. №...) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 იანვრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას სადავო აქტების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არ არსებობის თაობაზე. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „კანონმდებელი კანონიერ ინტერესში მოიაზრებს პატივისცადაც, მართლზომიერ ინტერესს, დაცვის ღირსია არა ნებისმიერი, არამედ მხოლოდ კანონით დაცული ინტერესი, დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების (ინტერესის) კანონით გათვალისწინებული საშუალებებით დაცვა შესაძლოა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დასასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების გარკვეულ წყებას, რომლითაც დასტურდება როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავოდ ქცევა. დავაში მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება. ამასთან, მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა (სუსგ №ბს-574-574(კს-18); 03.09.18).

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სადავოდ ხდის მის სა-

კუთრებამდე მისასვლელი გზის მესამე პირის მიერ რეგისტრაციის ფაქტს, რაც ბუნებრივია ადასტურებს მის კანონიერ ინტერესს კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მიმართ. ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში გამართულ 2020 წლის 9 ივლისის სასამართლო სხდომაზე თავად კასატორმაც დაადასტურა ის ფაქტი, რომ ამჟამად მის კანონიერ ინტერესს რეგისტრირებული 163 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან მხოლოდ მიწის ნაკვეთის გარკვეული ნაწილის (დაახლოებით 22 კვ.მ) რეგისტრაციის ბათილად ცნობა წარმოადგენს. ამდენად, მნიშვნელოვანია სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის ხელახლა განხილვისას დაზუსტდეს სასარჩელო მოთხოვნა, რის შემდგომაც, სადავო აქტების კანონიერების შეფასება ნაწილობრივ, კერძოდ, მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის ფარგლებში მოქცეული (22 კვ.მ) მიწის ნაკვეთის ნაწილში განხორციელდება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო არის არა ზოგადად მიწის ნაკვეთის მესამე პირებისადმი კუთვნილება, არამედ მისი ადგილმდებარეობა, ვინაიდან, როგორც სარჩელის საფუძველს, ისე კასაციის ძირითად მოტივს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მესამე პირთა სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებამდე მისასვლელ ძირითად გზას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია მიწის ნაკვეთის №... მიღება-ჩაბარების აქტი.

სადავო პერიოდში მოქმედი (26/07/2017 – 28/06/2018) „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის პირველი ნაწილის „მ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიღება-ჩაბარების აქტი არის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული ხელშეკრულება), რომელიც კონკრეტულ უძრავ ნივთზე წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

აღსანიშნავია, ის გარემოება, რომ შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მესამე პირებს საკუთრებაში გადაეცათ 6 (ექვსი) სხვადასხვა ფართობის და მდებარეობის მიწის ნაკვეთი, რომელთაგან მხოლოდ 4 მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და მდებარეობა არის განსაზღვრული მიღება-ჩაბარების აქტზე, ხოლო დარჩენილი 2 მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და მდებარეობა არ არის მითითებული. დადგენილია და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ აღ-

ნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მესამე პირების საკუთრებად რეგისტრირებულია საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი – 1000 კვ.მ, რომელიც შეესაბამება მიღება-ჩაბარების აქტზე მოცემული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და მდებარეობას, კერძოდ, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთის, სამხრეთის და დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება გზა, ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან – ქ. ბ-ის (ამჟამად თ. ბ-ის) მიწის ნაკვეთი. ამდენად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მესამე პირებს უკვე რეგისტრირებული აქვთ და ჰქონდათ 1000 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. რაც შეეხება, დამატებით 163 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტს, ბუნდოვანია, თუ რის საფუძველზე განსაზღვრა მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული დარჩენილი მიწის ნაკვეთის, უკვე რეგისტრირებული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში მდებარეობის საკითხი, მაშინ როდესაც, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული არის გზა. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლების პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში ჩრდილოეთის მხრიდან მითითებულ გზას არ აქვს არსებითი მნიშვნელობა, რადგან ეტაპობრივად განხორციელდა ამ ტერიტორიების მოსახლეობისათვის გადაცემაც. შესაბამისად, ამჟამად, მესამე პირების მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება არა გზა, არამედ პ. მ-ის საკუთრება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოწინააღმდეგე მხარის ამ პოზიციის გაზიარების შემთხვევაში, საერთოდ აზრს დაკარგავდა საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტში – მიღება-ჩაბარების აქტში, მიწის ნაკვეთის რეალური ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის განსაზღვრის საჭიროება და შესაძლებელი გახდებოდა, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულიყო ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე, მათ შორის, გზაზეც, მიუხედავად მისი მდებარეობისა თუ კონფიგურაციისა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ისე უარყვეს თ. ბ-ის სარჩელი და შემოიფარგლნენ მხოლოდ გზის სტატუსის ფორმალური განმარტებით და შესაძლო ალტერნატიულ გზაზე მითითებით (მხოლოდ ორთოფოტოზე დაყრდნობით), რომ არ დაუდგენიათ შესაბამისი მიწის ნაკვეთზე არსებული რეალური ფაქტობრივი მოცემულობა, კერძოდ, რამდენად შეეძლო ესარგებლა თ. ბ-ეს ალტერნატიული გზით და რამდენად უზრუნველყოფდა ალტერნატიული გზა თ. ბ-ის მიერ მისი საკუთრებით ჯეროვნად სარგებლობის უფლების რეალიზებას.

საკასაციო სასამართლო აბსოლუტურად იზიარებს სააპელაციო

სასამართლოს შეფასებას, რომ სავალი გზა არ შეიძლება დარეგისტრირდეს კერძო პირის საკუთრებად და სწორედ ამ არგუმენტზე დაყრდნობით მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა გამოკვლევის მიღმა დატოვეს საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტში – მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული ჩანაწერი „გზა“, რაც მიანიშნებდა თ. ბ-ის მიწის ნაკვეთზე მისასვლელი გზის არსებობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს შეფასება იმის თაობაზე, რომ დარეგისტრირებული უძრავი ქონების სადავო მონაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონით შესაბამისად გზად მიჩნევის კრიტერიუმებს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ „გზის“ დეფინიციაზე (5.12 მუხლი) და აღნიშნავს, რომ მოცემული ნორმა ზოგადად განმარტავს გზას, რაც არ გამოირიცხავს განსახილველი დავის ფარგლებში სადავო მიწის ნაკვეთის მეორეხარისხოვან გზად მიჩნევის შესაძლებლობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით მიმდინარე სამართალწარმოების ფარგლებში, კასატორის მიერ წარმოდგენილი დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. საკასაციო საჩივრის და მხარეთა ახსნა-განმარტებების სასამართლოს მხრიდან შეფასება არსებით მნიშვნელობას იძენს საქმის მართებულად გადაწყვეტის კუთხით, თუმცა, საპროცესო კანონმდებლობის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია დამატებით მტკიცებულებათა მოპოვების შესაძლებლობას. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას, მოსარჩელის მიერ მისი მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ, საქმეში წარმოდგენილი და დამატებით მოძიებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში შესწავლისა და მათი ანალიზის საფუძველზე, რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გათვალისწინებით, უნდა შეაფასოს და დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებამდე მისასვლელ ერთადერთ გზად მიჩნევის და მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ტერიტორიით სარგებლობის აუცილებელი საჭიროების არსებობა/არარსებობის საკითხი.

ამასთან, რაც შეეხება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საკითხს, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, სასკ-ის 2.5 მუხლი ადგენს სზაკ-ით განსაზღვრული წესით ადმინისტრაციული ორ-

განოს მიმართ ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შემთხვევაში სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საგამონაკლისო დანაწესი მოქმედებს, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება, სააგენტო განიხილავს რეგისტრაციის უარის თქმის შესახებ გადანყვეტილებებზე ადმინისტრაციულ საჩივრებს. სზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში. საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადანყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. №1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. №ბს-598-591(კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება, რის გამოც ზემოაღნიშნული სადავო აქტი კანონიერია და არ იკვეთება მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განუული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადანყვეტილებების საფუძველზე განიხილოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

წილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე და 412-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. თ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 2 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **საერთო სარგებლობის გზის მისამართით საკადასტრო საზღვრებიდან გამომთავისუფლება**

### **განჩინება საქართველოს სასახლით**

№ბს-209-209(კ-18)

11 სექტემბერი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ა. თ-მა და მ. ბ-მა 21.04.2016წ. სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტების შედეგად მოითხოვეს რეესტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების, რეესტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.11.2010წ. №... გადაწყვე-



ტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.04.2016წ. №... გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ ქ. თბილისში, სოფელ ...ში, 800 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება (საკ. კოდი: ...) თანასაკუთრების უფლებით აქვთ აღრიცხული საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ქონება მოსარჩელების სახელზე რეგისტრირებულია თანაბარი წილის უფლებით. მიწის ნაკვეთს ორ მხარეს, აღმოსავლეთით და ჩრდილოეთით ესაზღვრება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, კერძოდ, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ა. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკ. კოდით ..., ხოლო ჩრდილოეთით ესაზღვრება თ. დ-ის და ზ. ჩ-ის მიწის ნაკვეთი საკ. კოდით .... მოსარჩელებს არ გააჩნიათ საკუთრებამდე მისასვლელი გზა, რადგან ა. გ-ის, ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის თვითნებური ქმედების შედეგად საერთო სარგებლობაში არსებული გზა მიტაცებულ იქნა და მოექცა მათ საკადასტრო საზღვრებში.

მოსარჩელები მიუთითებენ, რომ საჯარო რეესტრის მიერ მესამე პირთა მოთხოვნები რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა წარდგენილი სარეგისტრაციო მასალების რეესტრში დაცულ დოკუმენტაციასთან შედარების გარეშე, რის შედეგად მიღებულ იქნა კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილებები. ა. გ-ის მიწის ნაკვეთი 10.09.2015წ. დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, ისე, რომ წარდგენილი აზომებითი ნახაზით გადმოცემული ინფორმაცია არ შეესაბამებოდა რეესტრში დაცულ დოკუმენტაციას, კერძოდ ა. გ-ის ნაკვეთს რეესტრში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად ესაზღვრებოდა 2 მეტრი სიგანის გზა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტებით გზის არსებობა არ დასტურდებოდა, რაც ქმნიდა არა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, არამედ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს. საჯარო რეესტრს ასევე არ უნდა განეხორციელებინა ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მასალებში არ იძებნება უძრავ ქონებაზე მათი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, კერძოდ სოფ. ...ის საკრებულოს მიერ 20.01.2003წ. გაცემული №69 ცნობა. ამასთანავე, ტექ. ბიუროში დაცული ინფორმაციის თანახმად აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია დასტურდება სოფ. ...ის საკრებულოს თავმჯდომარის ცნობის თანახმად, რომლის მიხედვითაც ზ. ჩ-ის საკუთრებას დასავლეთით ესაზღვრება გზა. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ ემთხვევა მესაკუთრის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ნახაზის კონფიგურაციას და საზღვრებს. ფაქტობრივი მდგომარეო-

ბით ზ. ჩ-ის დასავლეთით გზის არსებობა არ დგინდება. ყოველივე ზემოაღნიშნული ცხადყოფს, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემა მოხდა კანონსაწინააღმდეგოდ. სარეგისტრაციო სამსახურს არ გაუთვალისწინებია ის გარემოება, რომ ა. გ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და ზ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს შორის უნდა გადიოდეს 2 მეტრი სიგანის გზა სამხრეთით მდებარე ხევამდე, რაც დასტურდება ასევე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით. ეს სწორედ ის გზაა, რომლის საშუალებაც ა. თ-ი და მ. ბ-ი დაუკავშირდება მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 05.05.2016წ. განჩინებით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ა. გ-ი, თ. დ-ი და ზ. ჩ-ი.

თბილისის საქალაქო სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 22.12.2016წ. გადაწყვეტილებით ა. თ-ის და მ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. თ-ი და მ. ბ-ი 13.01.2015წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 16.01.2015წ. დარეგისტრირდნენ ქ. თბილისში, სოფელ ...ში, 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) მესაკუთრეებად. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 20.12.2010 წლიდან აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში ვ., ვა., ლ. და მ. ხ-ების სახელზე, რომელთა უფლების დამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენდა 23.02.2005წ. სოფ. ...ის საკრებულოს №351 და №352 ცნობები, ასევე 06.10.1992წ. №31 მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე 1000 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება 18.11.1992წ. სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე გ. ხ-ისგან მიიღეს მისმა მემკვიდრეებმა თ. დ-მა და ზ. ჩ-მა, რომლებიც 23.01.2003 წლიდან აღრიცხნენ საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეებად. 11.11.2010წ. ზ. ჩ-მა მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტების მოთხოვნით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლის 11.11.2010წ. №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

ა. გ-მა 03.06.1999წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თ. ლ-ესგან შეიძინა 2400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული მშენებარე საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მცხეთის რაიონი, სოფელი ..., დასახლება „...“ (ს.კ. №...). ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთიდან (108 მ. სიგრძე) ესაზღვრებოდა გზა, დასავლეთით (188მ. სიგრძე) ესაზღვრებოდა მ. ხ-ის მიწის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით (20 მ. სიგანე) – გზა, ხოლო სამხრეთით (22.8 მ. სიგანე) – ხევი. 09.09.2015წ. ა. გ-მა განცხადე-

ბით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგინილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. განცხადებას თან ერთვოდა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელ. ვერსია. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილებით ა. გ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

11.04.2016წ. ა. თ-მა და მ. ბ-მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების და №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.04.2016წ. №... გადაწყვეტილებით ა. თ-ის და მ. ბ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. რის შემდეგაც დადგინილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავისი ინიციატივით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით. ამ მოკვლევის ფარგლებში რეესტრმა ჩაატარა ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგინდა, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას აკრავს მყარი კედელი. №1 შენობა აგებულია 17 წლის წინ. №1 შენობიდან მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ კედელამდე დაშორება შეადგენს 6.82 მ-ს. №... კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს №... კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთისაგან ყოფს მყარი კედელი. ორ უძრავ ნივთს შორის გზის ან მისი კვალის არსებობა არ დგინდება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016წ. №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე არ გამოვლინდა სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული, რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქმეში დაცული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 30.11.2015წ. №007154015 დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, სოფელ ...ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან აუცილებელი საფენ-მავლო (ორგასასვლელიანი) მისასვლელი გზა შესაძლებელია მოენყოს მის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით, სადაც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით დატანილია გზა და ფაქტობრი-

ვი მდგომარეობით მოწყობილია საავტომობილო ბეტონის გზა, კიბე და საფეხმავლო ბილიკი.

ასევე, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 11.04.2016წ. №002029916 დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, სოფელ ...ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, როგორც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ასევე ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გააჩნია დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან არც საფეხმავლო და არც საავტომობილო. ქ. თბილისში, სოფელ ...ში №... და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის, როგორც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ასევე ფაქტობრივი მდგომარეობით საერთო სარგებლობაში არსებული 2-მეტრიანი გზა არ არსებობს. ქ. თბილისში, სოფელ ...ში ა. გ-ის სახელზე გაცემულ 05.04.2011წ. მომზადებულ ცნობა-დახასიათებასა და მასზე თანდართულ 2400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნახაზზე არსებული მშენებარე ნაგებობის და ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის კოორდინატების გათვალისწინებით გაორიენტირებული აღმოსავლეთ ნაწილში საზღვრის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში არსებულ საკადასტრო საზღვრის ადგილმდებარეობას.

სასამართლომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 18.1 მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ საავტომობილო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად სასამართლო იზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ზ. ჩ-ის და ა. გ-ის მიერ რეგისტრაციის თაობაზე წარდგენილი განცხადებისა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად არ გამოვლენილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და/ან შეწყვეტის საფუძვლები, რის გამოც მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო მიეღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, სზაკ-ის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის შე-  
სახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.09.2015წ. №...  
და 11.11.2016წ. №... გადაწყვეტილებები წარმოადგენს აღმჭურველ  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. სზაკ-ის 60<sup>1</sup>.4 მუხლის  
თანახმად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-  
სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხა-  
რეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-  
ტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-  
სამართლებრივი აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან  
სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ასეთი აქტის ბა-  
თილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერე-  
სებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა,  
რაც მოცემულ შემთხვევაში მხარეს უდავოდ აქვს. მხარეთა ახსნა-  
განმარტებებით და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სა-  
ფუძველზე გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-  
ტებით ა. თ-ის და მ. ბ-ის კანონიერ უფლებებზე პირდაპირი და უშუ-  
ალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი ერთმნიშვნელოვ-  
ნად არ დასტურდება, არ დგინდება სადავო აქტების ბათილად ცნო-  
ბისადმი მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესის არსებობა. საგულის-  
ხმოა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩეელების – ა. თ-ის და მ. ბ-ის სა-  
ხელზე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში  
აღირიცხა 16.01.2015 წელს, რაც ადასტურებს იმას, რომ მოსარჩე-  
ეებს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცე-  
მისას, კერძოდ 11.11.2016წ. განხორციელებული რეგისტრაციის  
დროს ჯერ კიდევ არ გააჩნდათ საკუთრება, შესაბამისად გასაჩივ-  
რებული აქტით მათ კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს რაიმე  
სახის პირდაპირი და უშუალო ზიანი ვერ მიადგებოდა. ასევე არ არის  
დადასტურებული ის გარემოება, რომ სადავო რეგისტრაციის გან-  
ხორციელების შედეგად მათ შეუმცირდათ კუთვნილი წილი. სასა-  
მართლო დამატებით მიუთითებს, რომ როდესაც მხარეთა შორის ად-  
გილი აქვს რაიმე ქონებით საერთო სარგებლობას და ამა თუ იმ პირს  
ხელი ეშლება აღნიშნულით სარგებლობაში, ასეთ შემთხვევაში მხა-  
რეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა შესაძლოა მოქცეული  
იქნეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სამეზობლო სა-  
მართლის რეგულირების სფეროში.

სასამართლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხ-  
ლზე მითითებით აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის  
შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრა-  
ციული საჩივრის განხილვა და რეგისტრაციის შესახებ მიღებული  
გადაწყვეტილების გაუქმება სასამართლოს კომპეტენციას განე-  
კუთვნება. შესაბამისად ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა-

ზე უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 19.04.2016წ. მიღებული №... გადაწყვეტილება შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. ასევე არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, ვინაიდან ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე არ გამოვლენილა სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 22.12.2016წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ა. თ-ისა და მ. ბ-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.06.2017წ. განჩინებით ა. თ-ის და მ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები, მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით აღნიშნა, რომ დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების (ინტერესის) კანონით გათვალისწინებული საშუალებებით დაცვა შესაძლოა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დასასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების გარკვეულ წყებას, რომლითაც დასტურდება, როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავოდ ქცევა. დავაში მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება. ამასთან, მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა. სარჩელის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული, კანონიერი დაინტერესება. კანონიერი ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული. ასეთ მონაცემებს უპირველეს ყოვლისა წარმოადგენს სარჩელის აღძვრის საბაზის ფაქტები (უფლების დარღვევა, დარღვევის საშიშროება).

საპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია, კერძოდ მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყო-

ფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. განსახილველ შემთხვევაში, პალატა მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ აპელანტების მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე სახის უტყუარი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა გასაჩივრებული აქტებით მათთვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ფაქტს. აპელანტებმა ვერ მიუთითეს იმ გარემოებებზე, რომლებიც შეიძლება გამხდარიყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების წინაპირობები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.06.20176. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ა. თ-ის და მ. ბ-ის მიერ.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ ა. გ-მა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა არასწორად შედგენილი საკადასტრო ნახაზი, რადგან მის ნაკვეთს მოსარჩელეთა ნაკვეთის მხარეს აღარ ესაზღვრებოდა 2 მეტრი სიგანის გზა. საჯარო რეესტრს უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებლისათვის მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა. განხორციელებული რეგისტრაციის მიმართ ა. გ-ის კანონიერი ნდობა არ არსებობს, რადგან რეგისტრაცია განხორციელდა მის მიერ არასწორად შედგენილი საკადასტრო ნახაზის საფუძველზე. ა. გ-ის საკუთრებას დაუსაბუთებლად მიენიჭა უპირატესობა მოსარჩელეთა საკუთრებასთან მიმართებით. მოსარჩელები ვერ ახერხებენ საკუთრებით შეუზღუდავ სარგებლობას, რადგან საექსპერტო დასკვნით უტყუარად დასტურდება, რომ მოსარჩელების ნაკვეთი გზასთან არ არის დაკავშირებული. აღნიშნული ასაბუთებს სადავო რეგისტრაციების შედეგად მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესების შეზღუდვას. საჯარო რეესტრის მოვალეობაა მასთან დაცულ და სარეგისტრაციოდ წადგენილ დოკუმენტაციას შორის შესაბამისობის უზრუნველყოფა. ა. გ-ის სახელზე უკანონოდ განხორციელებული რეგისტრაციით მოსარჩელებს მოესპოთ თავის ნაკვეთთან მისვლის შესაძლებლობა. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გამოიკვლიეს ფაქტობრივი გარემოებები, არ შეაფასეს წარდგენილი მტკიცებულებები, მათ შორის ექსპერტიზის დასკვნები. ა. თ-ის მიერ მარეგისტრირებელი ორგანოდან გამოთხოვილი ტექნიკური პასპორტის თანახმად, ა. გ-ის ნაკვეთს აღმოსავლეთით და ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით – ხევი, ხოლო დასავლეთით – მ. ხ-ის ნაკვეთი და გზა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ა. გ-ისა და ზ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის უნდა გადიოდეს გზა. სწორედ ამ გზით შეიძლებენ მოსარჩელები ნაკვეთთან დაკავშირებას.

მოპასუხე მხარემ და მესამე პირებმა ვერ დაადასტურეს, რომ სადავო ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები დასაბუთებული და კანონიერია. საფუძველსაა მოკლებული მესამე პირთა მოსაზრება, რომ მათ მიერ შეცვლილი იქნა საცხოვრებელი სახლის კონფიგურაცია, რამაც გამოიწვია დაშორების გაზრდა უძრავი ქონების აღმოსავლეთ კედელსა და აღმოსავლეთ საზღვარს შორის. 2 მეტრამდე სიგანის არსებობას ადასტურებს ასევე საქმეში ჩართული მესამე პირი ზ. ჩ-ი მის მიერ წარმოდგენილი შესაგებლით.

წარმოდგენილ საკასაციო შესაგებელში ა. გ-ი აღნიშნავს, რომ მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) საზღვრები სრულად შეესაბამება 03.06.1999წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით და მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული ნაკვეთის საზღვრებს. ა. თ-ის და მ. ბ-ის თანასაკუთრებაში არსებულ 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს არასდროს ჰქონია მისასვლელი ჩრდილოეთ საზღვრიდან, არც მესამე პირთა და ა. გ-ის საკუთრებებს შორის არსებობდა გზა, მათ შორის არც საფეხმავლო გასასვლელი გზა. ასეთი მისასვლელი (საფეხმავლო) აღნიშნულ ნაკვეთს გააჩნია მხოლოდ სამხრეთით მდებარე ხევის განაპირა მხრიდან. ა. თ-ს და მ. ბ-ს საკუთარ ნაკვეთთან მისასვლელად შეუძლიათ ნაკვეთის სამხრეთით მდებარე ტერიტორიით სარგებლობა, სადაც საფეხმავლო გზის მოწყობის შესაძლებლობა დადასტურებულია ა. გ-ის ინიციატივით ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექპერტიზის 28.07.2016წ. დასკვნით.

ა. გ-ი მიუთითებს, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში, მოსაზღვრეობის გრაფაში, რაიმე ტიპის გზის არსებობა ა. გ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით არ დასტურდება. გზის არსებობა ამ დოკუმენტით დგინდება მხოლოდ ჩრდილოეთით. ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.07.2016წ. ადგილზე დათვალეირების ოქმით დგინდება, რომ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს აკრავს მყარი კედელი, შენობა-ნაგებობა აგებულია 17 წლის წინ. ამდენად, საქმის მასალებით არ დასტურდება ა. გ-ისა და ზ. ჩ-ის მიწის ნაკვეთებს შორის გზის არსებობა, შესაბამისად არ არსებობს რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილი-



სის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.06.2017წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსკ-ის 377.1 მუხლის თანახმად სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულება ხორციელდება სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმების გზით, შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო ვალდებულია დაადგინოს საქმის ყველა ფაქტობრივი გარემოება და სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ. სააპელაციო სასამართლო, რომელიც ეთანხმება სააპელაციო წესით გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას, ვალდებულია მოიყვანოს მოსაზრებები იმასთან დაკავშირებით, თუ რატომ, რომელი ფაქტებისა და ნორმებზე დაყრდნობით არ იზიარებს სააპელაციო პალატა აპელანტის სააპელაციო პრეტენზიებს. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება ფაქტიურად არ შეიცავს მოტივაციას. სსკ-ის 390-ე მუხლის მიხედვით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებების გაზიარების შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთება იცვლება მათზე – გაზიარებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე და მათ შეფასებაზე მითითებით. კანონის აღნიშნული დათქმა არ გამოირიცხავს სააპელაციო სასამართლოს კანონისმიერ ვალდებულებას დასაბუთებული პასუხი გასცეს სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ არგუმენტაციას. სასამართლოს უმნიშვნელოვანეს ფუნქციას სწორედ მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთება, იმ პრეტენზიებზე დამაჯერებელი პასუხის გაცემა წარმოადგენს, რაც გააჩნია მოდავე მხარეს.

საქმის მასალების მიხედვით, ა. თ-ი და მ. ბ-ი 13.01.2015წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თანასაკუთრების უფლებით ფლობენ ქ. თბილისში, სოფელ ...ში, 800 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს.კ. ...). მათი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღრიცხულია 2015 წლის 16 იანვრიდან. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები №... და №... საკადასტრო კოდებით. №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეებად საჯარო რეესტრში 2003 წლის 23 იანვრიდან აღრიცხულნი არიან თ. დ-ი და ზ. ჩ-ი, რომელთაც უძრავი ქონება 18.11.1992წ. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიიღეს. ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის საზღვრები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.11.2010წ. №... გადაწყვეტილებით დაზუსტდა. რაც შეეხება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკ-

ვეთს, აღნიშნული უძრავი ქონება ა. გ-მა 03.06.1999წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა თ. ლ-ისგან და 10.09.2015წ. დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2400 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ. მოსარჩელები ა. თ-ი და მ. ბ-ი სადავოდ ხდიან თ. ლ-ის, ზ. რ-ის და ა. გ-ის სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციებს იმ საფუძველით, რომ მათ თავიანთი მიწის ნაკვეთების საზღვრებში მოაქციეს ნაკვეთებს შორის გამავალი საერთო სარგებლობის გზა, რაც მოსარჩელების ა. თ-ისა და მ. ბ-ის ნაკვეთის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელ ერთადერთ საშუალებას წარმოადგენდა.

დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, თუმცა ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საქმის მასალების მიხედვით, კერძოდ მცხეთის რაიონის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის 21.01.2003წ. №22 ცნობის მიხედვით თ. ლ-ი და ზ. რ-ი 2003 წლის 21 იანვრიდან აღრიცხულნი არიან სოფელ ...ში 0.1 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) თანამესაკუთრებად. საქმეში დაცულია სოფ. ...ის საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილის მიერ დამონმებული ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნახაზი, რომელზეც მითითებულია უძრავი ქონების პარამეტრები და მოსაზღვრე მხარეები. აღნიშნული ნახაზის მიხედვით ზ. რ-ის ნაკვეთს ა-ბ მხარეს ესაზღვრება გზა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.11.2010წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ. რ-ის მოთხოვნა და მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა დაზუსტებული საზღვრებით. დადგენილია, რომ დაზუსტებული საზღვრებით რეგისტრაციის შემდეგ, ფაქტობრივი მდგომარეობით ზ. რ-ისა და თ. ლ-ის ნაკვეთს ა-ბ მხარეს არ ესაზღვრება გზა, ისე როგორც ეს მითითებულია სოფ. ...ის საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილის მიერ დამონმებულ ნახაზზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა. გადამონმების ვალდებულება საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმო-  
ეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარე-  
გისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგის-  
ტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღუ-  
რიცხაობის შესახებ, სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება  
საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონ-  
სტიტუციურ უფლებას (სუს №ბს-367-363(კ)-12) გადაწყვეტილება).  
არც ადმინისტრაციულ ორგანოს და არც სასამართლოს არ უმსჯე-  
ლია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა  
ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტის გამოცემამდე. სააპელა-  
ციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია თუ რამდენად იძლეოდა ზ.  
ჩ-ისა და თ. დ-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული  
და რეესტრში დაუზუსტებელი რეგისტრაციის დროს დაცული ინ-  
ფორმაცია წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მიწის  
ნაკვეთის დაზუსტების შესაძლებლობას, სასამართლომ მიიჩნია,  
რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 11.11.2010წ. მიღებული  
№... გადაწყვეტილება შეესაბამებოდა „საჯარო რეესტრის შესა-  
ხებ“ ინსტრუქციის და კანონის მოთხოვნებს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ... საკადასტრო კოდის  
მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ა. გ-ი 10.09.2015წ. დარეგის-  
ტრირდა. ა. გ-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს  
03.06.1999წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ხელშეკრუ-  
ლების მიხედვით ა. გ-მა თ. ლ-ისგან იყიდა სოფელ ...ში, დასახლება  
„...ში“ მდებარე 2400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მშენებარე საცხოვრებელ  
სახლთან ერთად. ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით მიწის  
ნაკვეთი მოთავსებულია შემდეგ ზომებში და საზღვრებში: აღმო-  
სავლეთით (108 მ. სიგრზე) ესაზღვრება გზა, დასავლეთით (118 მ.  
სიგრძე) ესაზღვრება მ. ხ-ის მიწის ნაკვეთი და გზა, ჩრდილოეთით  
(20მ. სიგანე) ესაზღვრება გზა, სამხრეთით (22.8 მ. სიგანე) ესაზ-  
ღვრება ხევი. საქმეში დაცულია ასევე 03.06.1999წ. მიღება-ჩაბა-  
რების აქტი თანდართული ნაკვეთის გეგმით, რომელზეც მითითე-  
ბული მოსაზღვრე მხარეები ემთხვევა ნასყიდობის ხელშეკრულე-  
ბაში მითითებულ მოსაზღვრე მხარეებს, კერძოდ ნახაზის მიხედ-  
ვით, ა. გ-ის მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ესაზღვრება გზა, და-  
სავლეთით ესაზღვრება მ. ხ-ი და გზა, ჩრდილოეთით – გზა, ხოლო  
სამხრეთით – ხევი. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნუ-  
ლი სააგენტოს სადავო 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილებით რეგის-  
ტრირებულ ა. გ-ის მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ესაზღვრება არა  
გზა, არამედ თ. დ-ის და ზ. ჩ-ის რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი  
(ს.კ....). „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლო-  
ბაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმე-

ბის რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მონმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულება ადგენდა, რომ მინის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მინის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ა. გ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციით დგინდებოდა მინის ნაკვეთის პარამეტრების და მოსაზღვრე მხარეების შესახებ ინფორმაცია, რაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას. ამდენად, საქმეში დაცული მასალების მიხედვით დასტურდება, რომ თ. დ-ის, ზ. ჩ-ისა და ა. გ-ის მინის ნაკვეთებს შორის უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით ფიქსირდება გზის არსებობა, თუმცა რეესტრში რეგისტრირებული სადავო რეგისტრაციების შედეგად ფაქტობრივი მდგომარეობით გზის არსებობა არ დგინდება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს არ გამოვლენილა რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, თუმცა სააპელაციო სასამართლოს არ შეუფასებია მესამე პირების სახელზე გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტებში ასახული ინფორმაციის შესაბამისობა რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში დაცულია სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული ორი კვლევის შედეგი. კერძოდ 30.11.2015წ. დასკვნით დადგენილია ქ. თბილისში, სოფელ ...ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთთან აუცილებელი საფეხმავლო (ორგასასვლელიანი) მისასვლელი გზის მოწყობის შესაძლებლობა მის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის გავლით, ხოლო 11.04.2016წ. დასკვნის მიხედვით ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, სოფელ ...ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთს, როგორც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ისე ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გააჩნია დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან არც საფეხმავლო და არც საავტომობილო, ქ. თბილისში, სოფელ ...ში №... და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ

მიწის ნაკვეთებს შორის საერთო სარგებლობაში არსებული 2-მეტრიანი გზა არ არსებობს. ა. გ-ის სახელზე გაცემული 05.04.2011წ. ცნობა-დახასიათებასა და მასზე თანდართული 2400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნახაზზე არსებული მშენებარე ნაგებობისა და ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის კოორდინატების გათვალისწინებით გაორიენტირებული აღმოსავლეთ ნაწილში არსებული საზღვრის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში არსებულ საკადასტრო საზღვრის ადგილმდებარეობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა (სსკ-ის 105-ე მუხ.), მათ შორის ექსპერტიზის დასკვნას, რომელიც სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და ფასდება სსკ-ის 105-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით (სსკ-ის 172-ე მუხ.). ამასთანავე, სასამართლოს მიერ უნდა დასაბუთდეს ექსპერტიზის დასკვნის გაზიარებაზე უარის თქმა (სსკ-ის 175-ე მუხ.). სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს საექსპერტო დასკვნის არგუმენტირებული უარყოფის დასაბუთებას. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინებით არ არის დადგენილი თუ რა უდევს საფუძვლად ნაკვეთების წანაცვლებას, კერძოდ უფლებადამდგენი დოკუმენტებით გათვალისწინებული გზის მეზობელი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრებში მოქცევას.

საქმის მასალების მიხედვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით. ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება და შედარდა უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საზღვრები მის რეგისტრირებულ მდგომარეობასთან. ადმინისტრაციული წარმოების დროს დადგინდა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით ა. გ-ის საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ნივთის მონაცემებია: მიწის ნაკვეთის ფართობი- 2400 კვ.მ., ზომები: 20.90x114.83მ., მიწაზე მდგომი შენობა-ნაგებობის გვერდებიდან მიწის ნაკვეთის საზღვრამდე მანძილი აღმოსავლეთით არის 5.2 მ., დასავლეთით – 2.40 მ., ხოლო ჩრდილოეთით – 2.80 მ., შენობის გვერდების ზომებია 14.05x13.30მ., ხოლო ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სიგანე დასავლეთ საზღვრიდან აღმოსავლეთ საზღვრამდე (სახლის ჩრდილოეთ კედლის გასწვრივ)-21.77 მეტრია, მანძილი სახლის ჩრდილო-დასავლეთ კუთხიდან ნაკვეთის დასავლეთ საზღვრამდე – 1.3 მ., სახლის ჩრდილო-აღმოსავლეთ კუთხიდან ნაკვეთის აღმოსავ-

ლეთ საზღვრამდე – 6.83 მ., სახლის გვერდების ზომებია: 13.55x14.08მ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არ გამოვლენილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა, შესაბამისად რეგისტრაცია განხორციელდა უფლების დამდგენი დოკუმენტების შესაბამისად. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის მიერ დადგენილი რეგისტრირებული ნაკვეთის ზომები სრულად არ შეესაბამება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებს, კონკრეტულ შემთხვევაში მონაცემებს შორის მცირედი სხვაობაც შესაძლოა არსებითი მნიშვნელობის იყოს, ვინაიდან მოსარჩელეთა მოთხოვნა მიზნად ისახავს გზის მესამე პირების საკადასტრო საზღვრებიდან გამოთავისუფლებას, ხოლო გზის გაბარიტები საქმეში დაცული დოკუმენტებით არ დგინდება. გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა თ. ხ-ის, გ. მ-ის, გ. ხ-ისა და მ. ხ-ის განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ ... და ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შორის ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან მისასვლელი გზის არსებობას, რომლითაც აგრეთვე სარგებლობდა ან გაუქმებული ...ი. ადმინისტრაციული წარმოებისას ა. ბ-მა განაცხადა, რომ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სამხრეთით, ხევეში, მონყობილი იყო აუზი ...ისათვის, საიდანაც ხდებოდა წყლის მიწოდება, წყლის მისაღებად აუცილებელი იყო ავზამდე ავტომობილით მისვლა, ავზის კვალი (რკინა-ბეტონის ნანგრევი) დღესაც შეინიშნება. ა. ბ-ის მოსაზრებით 1989-90 წლებში ... და ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შორის უნდა ყოფილიყო საავტომობილო გზა. ასევე ნაკვეთებს შორის გზის არსებობას ადასტურებს ზ. ჩ-ი და თ. დ-ი საქალაქო სასამართლოში წარდგენილი შესაგებლით, კერძოდ შესაგებლის ავტორები თავად აღნიშნავენ, რომ მათ ნაკვეთი მემკვიდრეობით მიიღეს 1992 წელს გ. ხ-ისაგან, ამ პერიოდისათვის მათ და ა. გ-ის საკუთრებას შორის არსებობდა დაახლოებით 150-200 სანტიმეტრის სიგანის გზა. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ თავდაპირველად მათ და ა. გ-ის საკუთრებებს შორის არსებობდა გზა, რაც დატანებულია თავდაპირველ ნახაზებშიც და ტექნიკურ ნახაზებშიც. შესაგებლის ავტორები ადასტურებენ, რომ ა. გ-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას და მათ ნაკვეთს ესაზღვრება გზა ფეხით მოსიარულეთათვის, ორმეტრიანი სიგანის გზა-ორლობე ა. გ-ის საკუთრებაში დარჩა. ზემოაღნიშნული გარემოებები სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ შეფასებულია.

რაც შეეხება ადმინისტრაციული წარმოებისას მ. ხ-ის, ს. ქ-ის და ა. შ-ის იმის აღნიშვნას, რომ ა. გ-ის მიერ უძრავი ნივთის შეძენისას ... და ... საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შორის არსებობდა არა გზა, არამედ მყარი კედელი, აგრეთვე ამჟამად არსებული მდგომარეობით ხსენებული საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული ნაკვეთების მყარი კედლით გაყოფას, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია გულისხმობს მისი დაზუსტების შესაძლებლობას, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია და მათში ცვლილებების შეტანა წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტისა და საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე, საკადასტრო რუკა დგება შესაბამის კოორდინატთა სისტემაში განხორციელებული აგებმის საფუძველზე და არა ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის ან ღობის გათვალისწინებით. ნაკვეთის კორექტირებას საფუძვლად უდევს საკადასტრო მონაცემები, რომლებიც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის თანახმად არის მინის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაცია და ადგილმდებარეობის გრაფიკული და ტექნიკურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი არის ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც დგება სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში და შესაბამისობაში უნდა იყოს უფლებადამდგენი დოკუმენტაციის მონაცემებთან.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ თ. ლ-ესა და ა. გ-ს შორის 03.06.1999წ. დადებული მშენებარე სახლის და 2400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად, ნაკვეთს სამი მხრიდან (აღმოსავლეთით, ჩრდილოეთით, დასავლეთით) ესაზღვრება გზა, ხელშეკრულების თანახმად დასავლეთით ნაკვეთს ესაზღვრება მ. ხ-ის მიწის ნაკვეთი და გზა. 03.06.1999წ. ხელშეკრულების მიხედვით თ. ლ-ე იყო მესაკუთრე, თანახმად მცხეთის ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროს მიერ 18.05.1999წ. გაცემული №186 ცნობისა და ...ის სოფლის საკრებულოს და მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 06.10.1992წ. გაცემული №8 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარზე ა. გ-ის მიერ წარდგენილ შესაგებელში მითითება მის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომელშიც არ არის მ. ხ-ის (მოსარჩელეთა წინამორბედი მესაკუთრე) კუთვნილ ნაკვეთთან მისასვლელი გზა, არის უსაფუძვლო და არ ადასტურებს სადავო რეგისტრაციის მართლზომიერებას. საქართველოს რეს-

პუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების თანახმად მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგელობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს (მე-2 პუნქტი), ამასთანავე მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცემოდა და მიწის რეფორმის პერიოდში ის წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც ხდებოდა ნაკვეთის ფიზიკური პირის საკუთრებაში გადაცემა, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ასეთ პირს წარმოადგენდა არა ა. გ-ი, არამედ თ. ლ-ე, რომელზედაც, ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გაცემული იყო მიწის რეფორმის კომისიის 06.10.1992წ. №8 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი (აღნიშნული დოკუმენტი საქმის მასალებში არ მოიპოვება). აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ერთი და იმავე ნაკვეთზე ორი მიღება-ჩაბარების აქტი არ გაიცემოდა, მიღება-ჩაბარების აქტის მიღება ხდებოდა იმ პირის მიერ, რომელიც მიწის რეფორმის დროს იყო კომლად რეგისტრირებული. ამდენად ა. გ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ყიდვა-გაყიდვის 03.06.1999წ. ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ნაკვეთი ესაზღვრებოდა გზას, თუმცა ნაკვეთი გზას ესაზღვრებოდა აგრეთვე საქმეში დაცული 03.06.1999წ. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელებმა საკუთრება შეიძინეს მ. ხ-ისაგან, რომლის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი იყო 06.10.1992წ. №31 მიღება-ჩაბარების აქტი. შესაბამისად, დადგენას საჭიროებს წინა მესაკუთრეების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით მიწის ნაკვეთის გზასთან დაკავშირების, კერძოდ მიღება-ჩაბარების აქტში მოსაზღვრე ობიექტების ასახვა და ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საქმეში დაცულ სხვა დოკუმენტებთან ერთობლიობაში შეფასება. სასამართლოს არ გამოუთხოვია არც მოსარჩელეთა - მ. ბ-ისა და ა. თ-ის წინამორბედ მესაკუთრეებზე გაცემული 06.10.1992წ. №31 მიღება-ჩაბარების აქტი და არც ა. გ-ის წინამორბედ მესაკუთრეზე თ. ლ-ეზე გაცემული 06.10.1992წ. №8 მიღება-ჩაბარების აქტი, ასევე არ არის გამოთხოვილი უძრავი ქონების შესაბამისი პერიოდის ორთოფოტო მასალა. მოსარჩელეთა წინამორბედ მესაკუთრეთა უფლებადამდგენი დოკუმენტის და ა. გ-ის წინამორბედ მესაკუთრეზე გაცემული უფლებადამდგენი დოკუმენტის, აგრეთვე მესამე პირთა სახელზე გაცემული უფლებადამდგენი აქტების ერთობლივი შეფასების შედეგად სასამართლომ უნდა დაადგინოს გზის არსებობის ფაქტი, ასეთის დადგენის შემთხვევაში განსაზღვროს მისი გაბარიტები და კოორდინატები. რაც შეეხება ა. გ-ის საკასაციო



შესაგებელში მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებულ ნაკვეთთან საფეხმავლო გზის მოწყობის შესაძლებლობას, რაც დადასტურებულია ა. გ-ის ინიციატივით ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექპერტიზის 28.07.2016წ. დასკვნით, ნაკვეთის სამხრეთის მხარეს, აღნიშნული სცილდება განსახილველი დავის ფარგლებს, სასამართლო მოწოდებულია გადანყვიტოს კანონიერებისა და არა მიზანშეწონილობის საკითხი.

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილი შედგება ცალკეული ნორმების ციტირებისაგან (სზაკ-ის 22.1, 96-ე, 53.5, 97.1, 60.4, 60<sup>1</sup>, სასკ-ის 2.1, 4, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2, 3.6, მე-5, მე-8, 10.1, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18, სკ-ის 312-ე, სსკ-ის 102-ე, 105-ე, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხ.), თუმცა სამოტივაციო ნაწილში არ არის ახსნილი ციტირებული ნორმების კავშირი სადავო სამართალურთიერთობებთან. ნორმების ციტირების გარდა სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ განჩინებაში აღნიშნავს, რომ მესამე პირებს აქვთ სადავო რეგისტრაციების მიმართ კანონიერი ნდობა, ხოლო სადავო აქტებით მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებებზე პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება. სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ არ არის საქმეზე წარმოდგენილი რაიმე სახის უტყუარი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა გასაჩივრებული აქტებით მოსარჩელეებისათვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ფაქტს. ამგვარი დასკვნა საპროცესო კანონმდებლობის თანახმად იწვევს არა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარს, არამედ საქმის წარმოების შეწყვეტას (სასკ-ის 26.1 მუხ.). ამასთანავე, საკასაციო სასამართლო სზაკ-ის 60<sup>1</sup>.4 მუხლზე მითითებით აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციული აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ შემთხვევაში სადავო გადანყვიტილებით ა. თ-ს და მ. ბ-ს ეზღუდებათ საკუთარი ნაკვეთით სარგებლობის უფლება, სადავო რეგისტრაციები უშუალო შემხებლობაშია მოსარჩელეთა კონსტიტუციით დაცულ უფლებასთან. ამდენად სააპელაციო სასამართლოს მიერ სზაკ-ის 60<sup>1</sup>.4 მუხლზე მითითებით მოსარჩელეთა უფლებებზე ზიანის მიყენების ფაქტის გამორიცხვა არ არის დასაბუთებული. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დაზუსტებული რეგისტრაციისთვის საჭირო ნახაზი განმცხადებ-

ლის მიერ იქნა წარდგენილი, არ დასტურდება მისი შესაბამისობა უფლებისდამდგენ დოკუმენტაციასთან, შესაბამისად დაუსაბუთებელია მითითება დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობის არსებობაზე. დაუსაბუთებელია ასევე სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს პირდაპირი და უშუალო ზიანი ვერ მიაღებოდა, ვინაიდან მათი საკუთრება რეესტრში აღირიცხა მას შემდეგ, რაც 11.11.2010წ. განხორციელდა ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის სახელზე სადავო რეგისტრაცია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაციების ქრონოლოგიას არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს საქმისათვის, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება არ გამოირიცხავს სადავო აქტებით მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობის უფლების შეზღუდვის შესაძლებლობას, ამასთანავე შეფასების საგანს წარმოადგენს 11.11.2010წ. ზ. ჩ-ის და თ. დ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერება, ხოლო მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება სადავოდ არ გამხდარა მხარეებს შორის.

საქმეში დაცული დოკუმენტაციის მიხედვით მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთამდე გაყვანილი იყო გზა, თუმცა ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთს გზა არ გააჩნია და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრები გადის ყოველგვარი გამყოფი გზის გარეშე. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დავა გადაწყვიტეს ამ კოლიზიის ახსნის გარეშე, სასამართლოებს არ დაუდგენიათ გზის არსებობა ა. გ-ისა და თ. დ-ისა და ზ. ჩ-ის თანასაკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებს შორის. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით უარი ითქვა სადავო აქტების ბათილად ცნობაზე დავისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის გარეშე. საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტაციასა და სადავო რეგისტრაციების შესახებ გზასთან დაკავშირებით არსებული წინააღმდეგობა არ არის ახსნილი არც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს და არც სასამართლოს მიერ.

დავის წარმოება განპირობებულია მოსარჩელეთა ნაკვეთამდე მისასვლელი გზის მოწყობის ინტერესით. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან, მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად (სკ-ის 180-ე მუხ.). ის გარემოება, რომ არსებობს სადავო სამართალურთიერთობის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სამეზობლო სამართლის რეგულირების სფეროში მოქცევის შესაძლებლობა არ ადასტურებს სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობას. მოცემული

საქმის დავის საგანს შეადგენს რეგისტრაციის შესახებ გამოცემული აქტები, რომლებიც სზაკ-ის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია, ამდენად, უნდა დადგინდეს სადავო აქტების კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. ვინაიდან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, დავის გადაწყვეტა უკავშირდება სადავო აქტების უპირველეს ყოვლისა ადმინისტრაციულ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადგენას. სასკ-ის 32.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად სამეზობლო სამართლის მიხედვით საკითხის გადაწყვეტის შესაძლებლობაზე მითითება არ ადასტურებს სააპელაციო პალატის განჩინების კანონიერებას.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ დაზუსტებას საჭიროებს დავის საგანი. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებულთა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.11.2010წ. №... გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.04.2016წ. №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.10.2016წ. №... გადაწყვეტილება. დაზუსტებას საჭიროებს მოსარჩელეთა მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.11.2010წ. №... გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში. ცხადია მოსარჩელეთა პრეტენზიის დაკმაყოფილება, სარჩელის მიზნის მიღწევა გულისხმობს საერთო სარგებლობის გზის გამოთავისუფლებას მესამე პირთა საკადასტრო საზღვრებიდან. გზის მოთხოვნასთან კავშირში არ არის მოსარჩელეთა მოთხოვნა თ. დ-ის და ზ. ჩ-ის საკუთრების გაფორმების კანონიერების შესახებ. სსკ-ის 3.1 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე თავად განსაზღვრავს მოთხოვნას, ამასთანავე, სასკ-ის 28<sup>1</sup> მუხლის მიხედვით, სასამართლო არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრან-

სფორმირებაში. მართალია, მოსარჩელე თავად ირჩევს სარჩელის სახეს, რომელიც მას ესაჭიროება მიზნის მისაღწევად, აგრეთვე განსაზღვრავს დავის საგანს, სარჩელის შინაარსს, მოცულობას და სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გაცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ აღნიშნული არ გამორიცხავს სასამართლოს ვალდებულებას დაადგინოს სარჩელის აღძვრის მიზანი და დაეხმაროს მოსარჩელეს მიზნის შესაბამისად მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეთა ინტერესს შეადგენს სადავო რეგისტრაციების არა მთლიანად, არამედ ნაწილობრივ, მხოლოდ მესამე პირთა საკადასტრო საზღვრებში საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში ბათილად ცნობა, სახეზეა მოთხოვნის დაზუსტების საჭიროება.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების გამორკვევას მნიშვნელობა აქვს დავაზე სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის. საკასაციო პალატა ეთანხმება კასატორების მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არის დაუსაბუთებელი, განჩინება არ ემყარება საქმეში დაცული მტკიცებულებების საფუძველზე გაკეთებულ დასკვნებს, განჩინებაში არ არის გაცემული პასუხი სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებებზე, განჩინების ძირითადი ნაწილი შეიცავს ნორმების ციტირებას და საქმის გარემოებების აღწერას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი საფუძვლის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად წარმოადგენს საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს. სააპელაციო პალატის განჩინება ფაქტიურად არ შეიცავს დასაბუთებას. სსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მასზე მითითებით. სააპელაციო სასამართლოს უფლებამოსილება გადმოსცეს მოკლე დასაბუთება არ ნიშნავს მართლმსაჯულების ფორმალურ განხორციელებას, სსკ-ის 377.1 მუხლით განსაზღვრული სააპელაციო სასამართლოს იურისდიქციის უარყოფას, სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემოწმებაში. აპელანტის პროცესუალური ვალდებულება დაასაბუთოს სააპელაციო საჩივარი (სსკ-ის 368.1 მუხ. „ე“, „ვ“ ქვბ.) შეიცავს მხარის საპროცესო უფლებრივ გარანტიას საჩივრის მოტივების სა-

ფუძვლიანობის ზემდგომი ინსტანციის მიერ შეფასებაზე, არგუმენტირებულად მათ უარყოფაზე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მოკლებულია სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს, საჭიროა საქმის გარემოებათა დამატებითი გამოკვლევა, 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილად შემოწმება.

ამდენად, საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა. თ-ის და მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.06.2017წ. განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **3. მიწის ნაკვეთისათვის უწყვეტი ზონის შეცვლა**

#### **მიწის ნაკვეთის უწყვეტი ზონის შეცვლის თაობაზე ნორმატიული აქტის კანონიერება**

##### **ბანჩინება საქართველოს სახელით**

№ბს-268(კ-19)

21 მაისი, 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:**

2018 წლის 16 მაისს თ. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისში, ...ი №253-ში (ყოფილი ...ის მე-... კმ., სახლი 17) მდებარე სახლი და 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეიძინა 2004 წელს და აღირიცხა საჯარო რეესტრში. აღნიშნულ ტერიტორიას ემიჯნება 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ფაქტობრივად ფლობს 2004 წლის შემდეგ (ზემოსხენებული ორივე ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ერთიანი ღობით და ფაქტობრივად წარმოადგენს სახლის ერთიან ეზოს). აღნიშნულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე აშენებულია კაპიტალური შენობა (აბაზანა-ტუალეტი). ტერიტორიაზე მის მიერ გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები, ასევე ვაზი და მოსარჩელე დღემდე სარგებლობს და უფლის აღნიშნულ ფართს.

მოსარჩელის მითითებით, 2013 წელს აღნიშნულ 1317 კვ.მ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა, რაზეც კომისიის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ ნაკვეთი წარმოადგენდა სარეკრეაციო და სატრანსპორტო ზონას და თუ მათ მიერ მოხდებოდა ზონის სტატუსის

შეცვლა, მათი მოთხოვნა დაკმაყოფილდებოდა. მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნულით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ აღნიშნული ტერიტორია და მათ შორის მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონაში და სარეკრეაციო ზონაში, საკრებულოს 2009 წლის თბილისის გენ-გეგმის დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს მის საკუთრებაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით, რომ სატრანსპორტო ზონა და სარეკრეაციო ზონა შეცვლილიყო საცხოვრებელი ზონის სტატუსით. მოსარჩელის მოთხოვნა არაერთხელ იქნა განხილული ადმინისტრაციული ორგანოსა და სასამართლოს მიერ. ამასთან, დავის მიმდინარეობისას მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან გაასხვისა 400 კვ.მ, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას მის საკუთრებაში არსებული 2600 კვ.მ და მის მომიჯნავედ არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთებისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილება წარმოადგენს. საბოლოოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რასაც სადავოდ ხდის და არ ეთანხმება. მოსარჩელის მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გათვალისწინებული მისი საკუთრების უფლება, არ იქნა განხილული და შეფასებული ის ფაქტი, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე იგი კანონიერად ცხოვრობს ჯერ კიდევ იმ დროიდან, სანამ ამ ტერიტორიას სარეკრეაციო თუ სატრანსპორტო ზონის სტატუსს მიანიჭებდნენ. ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, მის საკუთრებაში და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად არის საცხოვრებელი ტერიტორია კაპიტალური შენობებით და იგი არ წარმოადგენს სარეკრეაციო და სატრანსპორტო ზონებს. მოსარჩელის მითითებით, მიღებული გადაწყვეტილებით სახეზეა საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დარღვევა. დაუსაბუთებლად ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით დაცული საკუთრების უფლება.

ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც მას უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა (ს/კ №...) და მის მომიჯნავედ არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე,

კერძოდ, არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის საცხოვრებელი ზონის სტატუსის მინიჭებაზე და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება (მიიღოს დადებითი გადაწყვეტილება) ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 2600 კვ.მ (ს/კ №...) და მის მომიჯნავედ არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთებისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილების, კერძოდ, არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის საცხოვრებელი ზონის სტატუსის მინიჭების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ივლისის განჩინებით მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წარმომადგენლის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მეორის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 6 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით თ. ბ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულება თ. ბ-ის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხეს საქმის გარემოებების სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის, ასევე, წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული არგუმენტების გათვალისწინებით, თ. ბ-ის №AR1570086 განცხადებასთან დაკავშირებით, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ. ბ-ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება – სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 2600.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: ..., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1.

2018 წლის 12 იანვარს თ. ბ-მა №AR1570086 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანე-



ბის რეგულირების საკითხთა საბჭოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა (ს/კ №...) და მის მომიჯნავედ, ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილება, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის საცხოვრებელი ზონით შეცვლა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულებით, უარი ეთქვა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს პროექტის მოწონებას, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილებას საცხოვრებელი ზონით ქ. თბილისში, ...ი №253-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №..., ფართობი 2600 კვ.მ).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 28 მარტის №... წერილით თ. ბ-ს ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ განხილულ იქნა მისი №AR1570086 განცხადება, სადაც მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (ს/კ №...) ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე, მიეცა უარყოფითი შეფასება.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 18 აპრილის №3916378 წერილით კი თ. ბ-ს ეცნობა, რომ მისი მოთხოვნის განხილვაზე პასუხისმგებელ სუბიექტს წარმოადგენდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური.

საქალაქო სასამართლომ მტკიცების ტვირთთან დაკავშირებით მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილზე; ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5, 96-ე და 97-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თა-

ვიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულება, რომლის კანონიერების შეფასებისას მნიშვნელოვანია დადგინდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულებით, უარი ეთქვა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს პროექტის მონონებას, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილებას საცხოვრებელი ზონით ქ. თბილისში, ...ი №253-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №..., ფართობი 2600 კვ.მ.), ხოლო მის მომიჯნავედ, მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე მოთხოვნა, საერთოდ არ იქნა განხილული და შესაბამისად, გადაწყვეტილება არ არის მიღებული.

სადავო განკარგულებაში მითითებულია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიას სამხრეთ ნაწილში ესაზღვრება ...ის საავტომობილო გზა, აღმოსავლეთით – ...ის ქუჩა, ხოლო ჩრდილოეთით და დასავლეთით – გამწვანებული ტერიტორია. ამავე განკარგულების თანახმად, მოცემული არეალი, რეალურად წარმოადგენს აღნიშნულ გზებს შორის გამწვანებულ სივრცეს, რომლის ცვლილებაც გამოიწვევს ზონებს შორის არსებული კონტურის რღვევას და შექმნის ძალიან ცუდ პრეცედენტს მიმდებარე და მსგავსი ტერიტორიებისთვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიჩნეულ იქნა, რომ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №..., ფართობი 2600 კვ.მ.), სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით არ იყო მისაღები. რაც შეეხება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხს, აღნიშნულთან დაკავშირებით სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არაფერია

ნათქვამი, სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა კი მითითებულ საკითხზე განმარტა, რომ მოსარჩელეს ელექტრონულად პორტალზე ატვირთულ განცხადებაში არ ჰქონდა აღნიშნული, რომ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენდა მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ რადგან ელექტრონულ პორტალზე არ იყო დაფიქსირებული მოთხოვნა, ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო ვალდებული განეხილა იგი, რადგან სასამართლომ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე დაყრდნობით განმარტა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიცემა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე, რომლის დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამავე კოდექსის 78-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კი განცხადება უნდა იყოს წერილობითი ფორმით და შეიცავდეს: ა) იმ ადმინისტრაციული ორგანოს დასახელებას, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი; ბ) განმცხადებლის ვინაობას და მისამართს; გ) მოთხოვნას; დ) განცხადების წარდგენის თარიღსა და განმცხადებლის ხელმოწერას; ე) განცხადებაზე დართული საბუთების ნუსხას, მათი არსებობის შემთხვევაში. აღნიშნული კი ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს დაინტერესებული პირის განცხადებას და განცხადებაში დაფიქსირებულ მოთხოვნას, რომლის ელექტრონული სახით წარდგენა და ელექტრონულ პორტალზე კონკრეტული მოთხოვნის მითითება მას არ ათავისუფლებს განცხადების სრულყოფილად გაცნობისა და განცხადებაში დაფიქსირებული მოთხოვნის განხილვისაგან.

რაც შეეხება სადავო აქტის კანონიერებას, ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზონის შეცვლაზე უარის თქმის ნაწილში, სასამართლომ მიუთითა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებისა და განაშენიანებაში. ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო

და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ღონისძიებები ენიანა-ალმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი. აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ენიანა-ალმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმებას უზრუნველყოფენ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, დასახლებათა მინათსარგებლობის დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მინათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად) მინათსარგებლობის თვალსაზრისით, მინათსარგებლობის გეგმებით დგინდება: ა) მინათსარგებლობის ზონების შესაძლო სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი; ბ) ცალკეულ ზონებში ტერიტორიების გამოყენების სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები. ტერიტორიების განაშენიანების თვალსაზრისით, მინათსარგებლობის გეგმებით დგინდება: ა) თითოეული ზონისათვის განაშენიანების (სამშენებლო განვითარების) პარამეტრები და მათი მაქსიმალური ან/და მინიმალური მაჩვენებლები; ბ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი ნიშნობა (საჭიროების შემთხვევაში). ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მინათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონის-

ძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

სასამართლომ მიუთითა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებზე“, რომელიც პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – თბილისი) ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურ ურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე: ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება; ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. მითითებული დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). აღნიშნული მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და

საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს(გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა; ხოლო „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) არის დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დაწესებულების მიწის ნაკვეთებს. აღნიშნულ ზონაში განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

სასამართლომ კვლავ მიუთითა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ კანონის 27-ე მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლის თანახმად, იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. იგივე შინაარსის მატარებელია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის,

გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მე-2 პუნქტი აწესებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: აუცილებელი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

ამდენად, სასამართლოს მითითებით, სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა უნდა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახურებოდეს ლეგიტიმურ მიზანს – აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი – შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს, ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის არსებობით მოსარჩელე მხარეს ერთმევა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების შესაძლებლობა, ამასთან, ქონების დანიშნულების განსაზღვრა ხდება იმგვარი სარგებლობისათვის, რომელიც შინაარსობრივად მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის კომპეტენციას განეკუთვნება და ვერ იქნება გამოყენებული მესაკუთრის მიერ. სასამართლოს მოსაზრებით კი მოცემული სახის შეზღუდვა ეჭვქვეშ აყენებს საკუთრების უფლების არსს და შინაარსს უკარგავს მას, რადგან საკუთრების უფლების ამგვარი შეზღუდვა მას მხოლოდ ფორმალურად რეგისტრირებულ უფლებად აქცევს. ამ პირობებში კი სადავო აქტი არ შეიცავს არანაირ დასაბუთებას იმის თაობაზე, იზღუდება თუ არა საკუთრების უფლება, არის თუ არა შეზღუდვა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, რა ხარისხით ხდება უფლების შეზღუდვა და არის თუ არა იგი ლეგიტიმური მიზნის – საჯარო ინტერესის დაცვის თანაზომიერი, ამასთან, ხომ არ იწვევს საკუთრების უფლების მოცემული ხარისხით შეზღუდვა საკუთრების უფლების არსის რღვევას და რატომ არის შეუძლებელია, საჯარო და კერძო ინტერესის გათვალისწინებით, ისე რომ არც მოსარჩელის კანონით დაცულ ინტერესს მიადგეს ზიანი და საჯარო ინტერესიც იქნეს გათვალისწინებული, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, თუნ-

დაც მის ნაწილზე არსებული ზონის შეცვლა. ამდენად, სასამართლოს მითითებით, ზემოაღნიშნულის საფუძველზე ცალსახაა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ უმსჯელია თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ მდებარე 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზონის ცვლილების მოთხოვნასთან მიმართებით, ხოლო მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ზონის ცვლილება შეუძლებლად მიიჩნია, იმაზე აპელირებით, რომ გამოიწვევს ზონების შორის არსებული კონტურის რღვევას და ცუდ პრეცედენტს შექმნის მიმდებარე და მსგავსი ტერიტორიებისთვის და საერთოდ არ შეუფასებია მოსარჩელე მხარისათვის საკუთრების უფლების ამგვარი შეზღუდვა და არის თუ არა საჯარო ინტერესის დაცვის თანაზომიერი.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულება, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს, საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც, იგი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხეს უნდა დაევალოს, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, საქმის გარემოებების სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის, ასევე, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული არგუმენტების გათვალისწინებით, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თ. ბ-ის №AR1570086 განცხადებასთან დაკავშირებით, რომელშიც იმსჯელებს, როგორც მოსარჩელე მხარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, ასევე მის მიმდებარედ მდებარე 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზონის ცვლილების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 იანვრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის სა-



აპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლეოდა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორების მითითებით, როგორც საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით, კერძოდ, ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 13.06.2018 წლის №... ნერილით და თავად სადავო განკარგულებით დგინდება, მოსარჩელისთვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი რეალურად წარმოადგენს ტერიტორიის აღმოსავლეთით ...ის ქუჩის, სამხრეთით ...ს შორის გამწვანებულ სივრცეს. ფუნქციური ზონის ცვლილება კი გამოიწვევს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილ ფუნქციურ ზონებს შორის არსებული კონტურის რღვევას და შექმნის პრეცედენტს მიმდებარე, ასევე მსგავსი ტერიტორიებისათვის, რომლებიც მდებარეობენ მაგისტრალურ საავტომობილო გზაზე, სადაც სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონებს შორის ფრაგმენტულად საცხოვრებელი ზონის გაჩენა ქალაქგეგმარებითად მიზანშეუწონელია. ამდენად, კასატორების მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, დაცულ იქნა საჯარო ინტერესი, რათა სადავო ტერიტორიაზე შენარჩუნებულიყო არსებული ფუნქცია.

რაც შეეხება სასამართლოს მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ მდებარე 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე, კასატორები აღნიშნავენ, რომ მონინააღმდეგე მხარის მიერ განცხადება (NAR1570086) წარედგინა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს კონკრეტული მოთხოვნით, კერძოდ, ქ. თბილისში,

...ი №253-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: ...) ფუნქციური ზონის ცვლილების მოთხოვნით. არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე ატვირთული განცხადებით მოთხოვნილი არ ყოფილა 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილება. კასატორების მითითებით, ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია მონინაალმდევე მხარის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისთვის ფუნქციური ზონის შეცვლასთან დაკავშირებით, ვერანაირ გავლენას ვერ მოახდენს მიღებულ გადაწყვეტილებაზე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმსჯელა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით და როგორც აღინიშნა, არსებული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონებს შორის არ იქნა მისაღები საცხოვრებელი ზონის წარმოქმნა, ბუნებრივია აღნიშნული გარემოებების არსებობის პირობებში არც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე განაპირობებდა მხარისთვის სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 7 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 იანვრის განჩინება.

საკაცაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ. ბ-ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება – სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 2600.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: ..., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1.

2018 წლის 12 იანვარს თ. ბ-მა №AR1570086 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა (ს/კ №...) და მის მომიჯნავედ, ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილება, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის საცხოვრებელი ზონით შეცვლა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულებით, უარი ეთქვა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს პროექტის მოწონებას, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილებას საცხოვრებელი ზონით ქ. თბილისში, ...ი №253-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №..., ფართობი 2600 კვ.მ).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 28 მარტის №... წერილით თ. ბ-ს ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ განხილულ იქნა მისი №AR1570086 განცხადება, სადაც მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (ს/კ №...) ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე, მიეცა უარყოფითი შეფასება.

სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 18 აპრილის №3916378 წერილით კი თ. ბ-ს ეცნობა, რომ მისი მოთხოვნის განხილვაზე პასუხისმგებელ სუბიექტს წარმოადგენდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური.

განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელე სადავოდ ხდის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულებას იმ ნაწილში, რომლითაც უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა (ს/კ №...) და მის მომიჯნავედ არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლი-

ლებაზე, კერძოდ, არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის საცხოვრებელი ზონის სტატუსის მინიჭებაზე.

სადავო განკარგულებაში მითითებულია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიას სამხრეთ ნაწილში ესაზღვრება ...ის საავტომობილო გზა, აღმოსავლეთით – ...ის ქუჩა, ხოლო ჩრდილოეთით და დასავლეთით – გამწვანებული ტერიტორია. ამავე განკარგულების თანახმად, მოცემული არეალი, რეალურად წარმოადგენს აღნიშნულ გზებს შორის გამწვანებულ სივრცეს, რომლის ცვლილებაც გამოიწვევს ზონებს შორის არსებული კონტურის რღვევას და შექმნის ძალიან ცუდ პრეცედენტს მიმდებარე და მსგავსი ტერიტორიებისთვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიჩნეულ იქნა, რომ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №..., ფართობი 2600 კვ.მ), სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით არ იყო მისაღები. რაც შეეხება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხს, აღნიშნულთან დაკავშირებით სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არაფერია ნათქვამი, სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა კი მითითებულ საკითხზე განმარტა, რომ მოსარჩელეს ელექტრონულად პორტალზე ატვირთულ განცხადებაში არ ჰქონდა აღნიშნული, რომ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენდა მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სადავო განკარგულების გამოცემის დროს მოქმედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში. მითითებული კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ლონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას

მათი შეწყვეტის საკითხი; აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს; ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმებას უზრუნველყოფენ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები.

მითითებული კანონის 27-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, დასახლებათა მიწათსარგებლობის დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად) მიწათსარგებლობის თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება: ა) მიწათსარგებლობის ზონების შესაძლო სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი; ბ) ცალკეულ ზონებში ტერიტორიების გამოყენების სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები. ტერიტორიების განაშენიანების თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება: ა) თითოეული ზონისათვის განაშენიანების (სამშენებლო განვითარების) პარამეტრები და მათი მაქსიმალური ან/და მინიმალური მაჩვენებლები; ბ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა (საჭიროების შემთხვევაში). ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომლითაც დადგენილია

სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთის გამოყენების სპეციფიკური პირობები. აღნიშნული წესის პირველი მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – თბილისი) ტერიტორიებისათვის ქალაქმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე წესების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვე-ზონებად). აღნიშნული მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგე-

ბობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა; ხოლო „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) არის დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დაწესებულების მიწის ნაკვეთებს. აღნიშნულ ზონაში განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, წარმოდგენილი სარჩელის მიხედვით მოსარჩელემ ქ. თბილისში, ...ი №253-ში (ყოფილი ...ის მე-... კმ., სახლი 17) მდებარე სახლი და 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეიძინა 2004 წელს და აღირიცხა საჯარო რეესტრში, ხოლო 2013 წელს ადმინისტრაციული ორგანოსგან მიღებული წერილით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის საკუთრებასა და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონა 1-სა და სარეკრეაციო ზონა 1-ში, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით. მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ არის ის გარემოება, რომ სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის არსებობით მოსარჩელე მხარეს ერთმევა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების შესაძლებლობა. მოსარჩელისთვის სადავო განკარგულების ბათილად ცნობის უმთავრეს კანონიერ ინტერესს სწორედ ამ შეზღუდვის მოხსნა წარმოადგენს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ...ი №253-ში მდებარე უძრავი ქონება შეიძინა ჯერ კიდევ 2004 წელს, ხოლო სადავო ტერიტორია სატრანსპორტო ზონა 1-სა და სარეკრეაციო ზონა 1-ში მოქცეულია თბილისის საკრებულოს 2009 წლის გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ მიხედვით. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების შექმნა დროში წინ უსწრებს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონების მინიჭებით გათვალისწინებული შეზღუდვების შემოღე-

ბას. აღნიშნულზე მიუთითებს თავად მოსარჩელეც და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ზონის შეცვლასთან დაკავშირებით წარდგენილ მის მოთხოვნაზე მსჯელობისას არ განიხილა და არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე იგი კანონიერად ცხოვრობს ჯერ კიდევ იმ დროიდან, სანამ ამ ტერიტორიას სარეკრეაციო თუ სატრანსპორტო ზონის სტატუსს მიანიჭებდნენ. მოსარჩელის მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გათვალისწინებული მისი საკუთრების უფლება, რის გამოც დაუსაბუთებლად ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით დაცული საკუთრების უფლება. მოსარჩელის მითითებით, მიღებული გადაწყვეტილებით ასევე სახეზეა საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დარღვევა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს, მიმოიხილოს და განმარტოს საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული საკუთრების უფლების ნორმატიული შინაარსი. საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტი აწესებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: აუცილებელი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. ამდენად, სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა უნდა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახურობდეს ლეგიტიმურ მიზანს – აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი – შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს, ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს კონ-



სტიტუციის 21-ე მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება.

ამასთან, საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, რომლის მიხედვით: „1. ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. არავის შეიძლება ჩამოერთვას საკუთრება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ეს საზოგადოებრივ ინტერესშია და ექვემდებარება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებს. 2. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს, რათა განახორციელოს საკუთრებით სარგებლობის კონტროლი საერთო ინტერესების შესაბამისად ან გადასახადების, სხვა კონტრიბუციებისა თუ ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად“. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტებების მიხედვით, აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ წესს, კერძოდ, საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ დაადგინა: „პირველი წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, ზოგადი ხასიათისაა და აყალიბებს საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის პრინციპს. მეორე წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის მეორე წინადადებაშია მოცემული, ეხება მხოლოდ საკუთრების ჩამორთმევას და უქვემდებარებს მას კონკრეტულ პირობებს. მესამე წესი, რომელზეც მეორე პარაგრაფი მიუთითებს, აღიარებს, რომ ხელშემკვრელი სახელმწიფოები უფლებამოსილები არიან, *inter alia*, საჯარო ინტერესის შესაბამისად განახორციელონ საკუთრების გამოყენების კონტროლი“ (Sporrong and Lonnroth v. Sweden, #7151/75 და #7152/75, §61, 23.09.1982).

რაც შეეხება საკუთრების უფლების შინაარსს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი საკუთრებას განმარტავს როგორც ქონების (ნივთის) მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლება-

მოსილებათა ერთიანობას (170-ე მუხლი). კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობა იმპერატიულად ადგენს დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვის ვალდებულებას. შესაბამისად, როდესაც ინტერესების დაპირისპირება აუცილებელია, წარმოიშობა მათი ჰარმონიზაციის, სამართლიანი დაბალანსების აუცილებლობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 და მე-7 მუხლების შესაბამისად სასამართლო უფლებამოსილია, შეამოწმოს დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების მიზნისა და ამ მიზნის მისაღწევად გამოყენებული საშუალების, ასევე, საჯარო და კერძო ინტერესთა პროპორციულობის და დისკრეციის კანონმდებლობით განსაზღვრული ფარგლების დაცულობის საკითხი.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში სადავო განკარგულებით დაცულია მხოლოდ საჯარო ინტერესები, თუმცა გადაწყვეტილების მიღებისას საჯარო და კერძო ინტერესთა თანაფარდობის დროს არ იქნა გათვალისწინებული თ. ბ-ის საკუთრების უფლება. საქმეზე სათანადო გადაწყვეტილების მიღება კი სწორედ ინტერესთა თანაფარდობისა და შესაბამისი ბალანსის დაცვის შედეგად უნდა იქნეს მიღებული. ადმინისტრაციული ქმედების დროს საჭიროა ურთიერთსაპირისპირო ინტერესების ერთმანეთთან სწორი ურთიერთშეფარდება.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 1-ის არსებობითა და აღნიშნული ფუნქციური ზონებით გათვალისწინებული შეზღუდვებით ეჭვქვეშ არ უნდა დადგეს საკუთრების უფლების არსი

და შინაარსი. ასეთ ვითარებაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირებისას მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ხარისხს. მოცემულ შემთხვევაში კი სადავო აქტი არ შეიცავს არანაირ დასაბუთებას იმის თაობაზე, იზღუდება თუ არა თ. ბ-ის საკუთრების უფლება, არის თუ არა შეზღუდვა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, რა ხარისხით ხდება უფლების შეზღუდვა და არის თუ არა იგი ლეგიტიმური მიზნის – საჯარო ინტერესის დაცვის თანაზომიერი, ამასთან, ხომ არ იწვევს საკუთრების უფლების მოცემული ხარისხით შეზღუდვა საკუთრების უფლების არსის რღვევას.

აღსანიშნავია, რომ თ. ბ-ს საკუთრებაში აქვს ჯერ კიდევ 2004 წელს შეძენილი 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, სადაც სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონებით დაწესებული შეზღუდვების პირობებში მას მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების უფლება ერთმევა, რაც ასევე გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ღირებულებაზე. შესაბამისად, საჯარო და კერძო ინტერესების ურთიერთშეფარდებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში უნდა იმსჯელოს თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის შეცვლის თაობაზე, რა დროსაც გათვალისწინებულ იქნება თ. ბ-ის საკუთრების უფლება და მისი კანონით დაცული ინტერესები.

რაც შეეხება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხს, საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მართებულად არ გაიზიარეს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია იმის თაობაზე, რომ რადგან ელექტრონულ პორტალზე არ იყო დაფიქსირებული მოთხოვნა 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე, ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო ვალდებული განეხილა იგი, ვინაიდან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიცემა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე, რომლის დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამავე კოდექსის 78-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, განცხადება უნდა იყოს წერილობითი ფორმით და შეიცავდეს: ა) იმ ადმინისტრაციული ორგანოს დასახელებას, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი; ბ) განმცხადებლის ვინაობასა და მისამართს; გ) მოთხოვნას; დ) განცხადების წარდგენის თარიღსა და განმცხადებლის ხელმოწერას; ე) განცხადებაზე დართული საბუთების ნუსხას, მათი არსებობის შემთხვევაში. აღნიშ-

ნული კი ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს დაინტერესებული პირის განცხადებას და განცხადებაში დაფიქსირებულ მოთხოვნას, რომლის ელექტრონული სახით წარდგენა და ელექტრონულ პორტალზე კონკრეტული მოთხოვნის მითითება მას არ ათავისუფლებს განცხადების სრულყოფილად გაცნობისა და განცხადებაში დაფიქსირებული მოთხოვნის განხილვისაგან.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო დამატებით ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე წლების განმავლობაში დავობს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის შეცვლის მოთხოვნით, რა დროსაც საკითხი არაერთხელ აქვს განხილული როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ასევე სასამართლოს, სადაც მოსარჩელის მოთხოვნას მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის შეცვლაც წარმოადგენდა. ასეთ პირობებში, მხოლოდ ელექტრონულ პორტალზე აღნიშნულის მიუთითებლობა ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ათავისუფლებდა წარდგენილი განცხადება განეხილა სრულყოფილად, თითოეულ მოთხოვნასთან მიმართებაში. ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელახალი წარმოების ფარგლებში ასევე უნდა იმსჯელოს და დაასაბუთოს მოსარჩელის მიერ მის ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებულ 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის შეცვლის შესაძლებლობასა და მიზანშეწონილობაზე. მითითებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ წერილობით მიმართვაზე, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადანაცვლებით თ. ბ-ს უარი ეთქვა 1317 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სატრანსპორტო ზონაში და სარეკრეაციო ზონაში და მასზე საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას. ამასთან, განმცხადებელს ეცნობა, რომ იმ შემთხვევაში თუ მათ მიერ მოხდებოდა უარის თქმის მიზეზების აღმოფხვრა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია კიდევ ერთხელ იმსჯელებდა საკითხთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, საკმარისი არ არის, რომ უფლებაში ჩარევა კანონიერ მიზანს ემსახურებოდეს, არამედ, ასევე დაცული უნდა იყოს პროპორციულობა. საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ გააკეთა მნიშვნელოვანი განმარტება ხელ-

ყოფის დასაბუთების პრინციპთან დაკავშირებით: „...სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს, იქნა თუ არა დაცული სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების საერთო ინტერესებსა და პირის ფუნდამენტურ უფლებათა დაცვის მოთხოვნებს შორის. ...ამგვარი ბალანსის ძიება წარმოადგენს მთლიანად, კონვენციის განუყოფელ ნაწილს და ასევე, ასახულია [პირველი დამატებითი ოქმის] პირველი მუხლის სტრუქტურაში“ (Sporrong and Lönnroth v. Sweden, №7151/75 და №7152/75, §69, 23.09.1982).

კერძო და საჯარო ინტერესების შეპირისპირების კუთხით, ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში „Megadat.com მოლდოვას წინააღმდეგ“ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ეროვნული სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან საქმეში არსებულ კერძო ინტერესებსა და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის შემოწმების განუხორციელებლობა, დიდი ალბათობით, გამოყენებულ იქნება მოპასუხე სახელმწიფოს საწინააღმდეგოდ“ (Megadat.com SRL v. Moldova, №21151/04, §74, 08.04.2008).

საქმეში „პიალოპულოსი და სხვები საბერძნეთის წინააღმდეგ“ ადგილი ჰქონდა მშენებლობის დროებით აკრძალვას ქალაქის განაშენიანების ახალი გეგმის საფუძველით და ასევე ექსპროპრიაციის ბრძანებას, რომელიც ზემდგომმა ორგანომ გაუქმებულად ცნო. მომჩივნისთვის მისი უფლებრივი მდგომარეობა გაურკვეველი იყო 13 წლის განმავლობაში. სასამართლოს ეჭვი არ შეუტანია იმ გარემოებაში, რომ „სადავო ღონისძიებები ემსახურებოდა გარემოს დაცვასა და ქალაქის განვითარებას ისეთ ზონაში, რომელიც მშენებლობით იყო გადატვირთული“ (Pialopoulos and Others v. Greece, №37095/97, §58, 15.02.2001). თუმცა, მისი შეფასებით, „მომჩივნები სრულიად სამართლიანად დავობდნენ, რომ მათ არ ჰქონდათ შესაძლებლობა შეუფერხებლად ესარგებლათ მათი საკუთრებით 1987 წლიდან და ამის საპირწონედ, ვერანაირი ფინანსური კომპენსაცია ვერ მიიღეს“ (იხ. იგივე საქმე, §59). შედეგად, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფომ ვერ დაიცვა სამართლიანი ბალანსი საჯარო ინტერესსა და ინდივიდის ფუნდამენტურ უფლებას (საკუთრების უფლება) შორის და ამის საფუძველზე დარღვევა დაადგინა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 იანვრის 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. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 იანვრის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის შეცვლის თაობაზე ნორმატიული აქტის კანონიერება**

**გადანყვიბილება საქართველოს სახელით**

№ბს-1233(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:** ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ახალი ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, ქმედების განხორციელების დავალება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

გ. ს-მა 2015 წლის 17 აგვისტოს სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში. მოსარჩელემ სარჩელის საბოლოოდ დაზუსტების შემდეგ მოპასუხე-

ებად დაასახელა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო და მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის (მისი გრაფიკული ნაწილის – რუკის ჩათვლით) ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, მოსარჩელე გ. ს-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების ნაწილში; მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა: დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს შესაბამისი დადებითი დასკვნის და/ან რეკომენდაციის მომზადება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) ფუნქციური ზონის იმგვარი ცვლილების თაობაზე, რომელიც შესაძლებელს გახდის მოსარჩელე გ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის განხორციელებას; დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ზემოაღნიშნული დასკვნის საფუძველზე, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე საკითხის/შესაბამისი დადგენილების პროექტის თბილისის საკრებულოსთვის განსახილველად მომზადება; დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი, რომლითაც მოსარჩელის – გ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი ...) შეეცვლება ფუნქციური ზონა იმგვარად, რომ მასზე შესაძლებელი იქნება საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის განხორციელება. მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა მოსარჩელის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 2 ივლისის №28 სხდომის ოქმის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: ...) მართლსაწინააღმდეგოდ არის მოქცეული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში, რაც უკანონოდ ზღუდავს მესაკუთრის (მოსარჩელის) უფლებას – მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით. აღნიშნული მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს მესაკუთრეს. მიწის ნაკვეთი იმთავითვე განკუთვნილი იყო საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის, რასაც ადასტურებს მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენი დოკუმენტები. მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეილახა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით, რომლის საფუძველზეც მისი

კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ს-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და მისი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 აპრილის საოქმო განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 ივნისის განჩინებით გ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტმა თავის სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით (მისი გრაფიკული ნაწილის რუკის ჩათვლით) გ. ს-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების კანონიერება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ სადავო დადგენილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, წარმოადგენს ნორმატიულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად კი, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, კანონ-



ქვემდებარე ნორმატიული აქტის მიღება (გამოცემა) შეიძლება მიმდებარე (გამომცემი) ორგანოს (თანამდებობის პირის) მიერ მისი კომპეტენციის ფარგლებში, მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის შესასრულებლად და იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული საკანონმდებლო აქტით. კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტში მითითებული უნდა იყოს, რომელი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე და რომლის შესასრულებლად იქნა მიღებული (გამოცემული) იგი. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს და ამავდროულად ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში. მითითებული კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქვეყნის ტერიტორიის ცალკეული ნაწილების გამოყენება და განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საერთო პირობებსა და მოთხოვნებს, ხოლო მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასა და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმებას უზრუნველყოფენ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი

ნის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობა არის ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირებისათვის კანონმდებლობის, ამ დარგის სახელმწიფო და ადგილობრივი პოლიტიკის, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოღვაწეობის ერთობლიობით განსაზღვრული პირობები და პროცესები, ხოლო „ჟ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები არის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ მიღებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიებზე უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესებს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, დასახლებული კანონის 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები. ამავდროულად მე-3 პუნქტის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით: ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა; ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმით, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა. ამ კანონის 27-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების მიხედვით, დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვე ზონებად). მიწათსარგებლობის თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება: ა) მიწათსარგებლობის ზონების შესაძლო სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი; ბ) ცალკეულ ზონებში ტერიტორიების გამოყენების სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და

მათი დასაშვები მაჩვენებლები. ტერიტორიების განაშენიანების თვალსაზრისით, მინათსარგებლობის გეგმებით დგინდება: ა) თითოეული ზონისათვის განაშენიანების (სამშენებლო განვითარების) პარამეტრები და მათი მაქსიმალური ან/და მინიმალური მაჩვენებლები; ბ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა (საჭიროების შემთხვევაში). ამავე კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მინათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს, რომელიც ამავე კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დანესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს, და იგი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია. ამავე კანონის 25-ე მუხლის 3<sup>1</sup>-ე პუნქტის თანახმად, დასახლების მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმას ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით ამტკიცებს საკრებულო. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ამავე კანონის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჭიროებას ასაბუთებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანო.

სასამართლომ ასევე მიუთითა ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსზე, რომლის მე-16 მუხლი ადგენს მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებს და განმარტავს, რომ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები ექსკლუზიური უფლებამოსილებებია. ამ კანონის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილების მოცულობა (ფარგლები) და განხორციელების წესი შეიძლება განისაზღვროს მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს კანონი პირდაპირ მი-

უთითებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების რეგულირების შესაძლებლობაზე. მოცემულ მუხლში მითითებული ვრცელი უფლებამოსილებებიდან ერთ-ერთს წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და შესაბამის სფეროში ნორმებისა და წესების განსაზღვრა, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის, მათ შორის, მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცება.

სადავო ნორმატიული აქტის მიღებისას მოქმედი „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილების თანახმად, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა არის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მინათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმონყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, საინჟინრო სატრანსპორტო, და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. დედაქალაქის განვითარების გენერალური გეგმა დამუშავებულია ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების მოსალოდნელი ტენდენციების გათვალისწინებით. შესაბამისად, დროთა განმავლობაში მასში ცვლილებების შეტანა და ფუნქციური ზონის ცვლილება სხვა ზონად შეესაბამება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციებს და მიზანს. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) დადგენილია სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთის გამოყენების სპეციფიკური პირობები. აღნიშნული წესის პირველი მუხლის თანახმად, თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მონყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირ-

თა უფლება-მოვალეობებს, ხოლო მე-6 მუხლის თანახმად, გენერალური გეგმა ტექსტური, საინჟინრო და თემატური ნაწილის გარდა, მოიცავს ზონირების ნაწილს – ზონირების ზოგად რუკას, რომლებიც ერთმანეთისაგან განუყოფელია და ერთობლივად არეგულირებენ საკითხს. აღნიშნული წესის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) წარმოადგენს თბილისის (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბერის №20-105 დადგენილება გამოცემულია შესაბამისი საკანონმდებლო აქტების საფუძველზე და აღნიშნულ აქტებთან შესაბამისობით, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხთან დაკავშირებით. რაც შეეხება სადავო აქტით საკუთრების უფლების ხელყოფას, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამასთანავე, სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება და შესაძლებელია განხორციელდეს მასში ჩარევა ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად, მიზნის მიღწევისათვის აუცილებელი და გამოსადეგი საშუალებით, კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის დაცვით.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტი ნათლად ადგენს, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „საკუთრების შეზღუდვის კონსტიტუციურობის უმნიშვნელოვანესი კრიტერიუმია აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობა. კერძოდ, უფლების შეზღუდვა უნდა ემსახურობოდეს აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, მისი არსებობა იძლევა საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმაციას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი შემოწმებისას ცენტრალურია საკითხი, რით არის განპირობებული სადავო ნორმის მიღების აუცილებელი სა-

ზოგადოებრივი საჭიროება“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება საქმეზე „სპს „გრიმა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). „კონსტიტუცია არ იძლევა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ მკაცრ დეფინიციას. ამ ცნების შინაარსის განსაზღვრა ცალკეულ შემთხვევაში დემოკრატიულ სახელმწიფოში კანონმდებლის პრეროგატივას წარმოადგენს და მისი შინაარსი ცვალებადია აქტუალური პოლიტიკური თუ სოციალურ-ეკონომიკური გამოწვევების შესაბამისად“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-59). კონკრეტულ შემთხვევაში, ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილების თანახმად, დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მინათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს, ხოლო „ჩარჩო გეგმა“ – ფუნქციურად და გეგმარებითად ერთიანი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებრივი დოკუმენტი, რომელიც დადგენილი პროცედურის და პირობების ფარგლებში განსაზღვრავს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს. ამდენად, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიზნად ისახავს ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის საკითხების მონესრიგებას, რეგულირებას, კერძო ინტერესთა დაცვის პარალელურად გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი სივრცით-ტერიტორიული პირობების შექმნას. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კულტურულ-ისტორიული მემკვიდრეობის დაცვისათვის, გარემოსდაცვითი მიზნების უზრუნველსაყოფად, ერთიანი ქალაქგეგმარებითი სქემის შემუშავებისათვის, მშენებლობის მიმდინარეობის კონტროლისათვის, რეგულირებისათვის აუცილებელია სახელმწიფომ შეიმუშაოს შესაბამისი გეგმა. სწორედ ამიტომ, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სადავო დადგენილება მიღებულია გარკვეული საჯარო მიზნების მისაღწევად. ამასთანავე, ნორმებით დადგენილი რეგულირება ლოგიკურ კავშირშია მისაღწევ მიზნებთან და წარმოადგენს

მათი მიღწევის საშუალებას. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო რეგულირებით ხდება საკუთრების უფლების ობიექტის გამოყენების გარკვეული შეზღუდვა, თუმცა და მისი ფლობა და სარგებლობა მესაკუთრეს შეუძლია და არ ხდება საკუთრების უფლების იმგვარი შეზღუდვა, რაც საკუთრების არსის დარღვევას იწვევს. აპელანტი დამატებით მიუთითებს, რომ დარღვეულია თანასწორობის პრინციპი. საქართველოს კონსტიტუციის მე-14 მუხლის თანახმად, ყველა ადამიანი დაბადებით თავისუფალია და კანონის წინაშე თანასწორია განურჩევლად რასისა, კანის ფერისა, ენისა, ქცესისა, რელიგიისა, პოლიტიკური და სხვა შეხედულებებისა, ეროვნული, ეთნიკური და სოციალური კუთვნილებისა, წარმოშობისა, ქონებრივი და ნოდებრივი მდგომარეობისა, საცხოვრებელი ადგილისა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე; დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. ამასთან, საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევებში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ თანასწორობის პრინციპის დარღვევას წარმოადგენს არსებითად თანაბარ მდგომარეობაში მყოფ პირთა მიმართ განსხვავებული მოპყრობა ან არსებითად არათანაბარ მდგომარეობაში მყოფთა მიმართ იდენტური მოპყრობა. ამდენად, თანასწორობის პრინციპის დარღვევაზე მსჯელობისას, პირველ ყოვლისა, უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე და შესადარებელი პირი წარმოადგენენ იდენტურ ან მსგავს პირებს, მათ მიმართ ერთი და იმავე ფაქტობრივი საფუძვლების მოქმედების მიუხედავად, საკითხი გადაწყდა განსხვავებულად, შესაბამისი ლეგიტიმური მიზნის გარეშე. კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თ. ბ-ას მიმართ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 11 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (საქმე 3/4693-16) ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა იმ ნაწილში, რომლითაც ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №18ბ-ში მდებარე მიწის ნაკ-

ვეთს მიენიჭა ლანდშაფტურ-სარეაკრეაციო ზონის სტატუსი. ამდენად, თ. ბ-ას მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილება განხორციელდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომლითაც განხილულ იქნა ჯერ კიდევ 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის კანონიერების საკითხი თ. ბ-ასთან მიმართებაში. ამასთანავე, სააპელაციო პალატამ საგულისხმოდ მიიჩნია, რომ გ. ს-ისა და თ. ბ-ას მიწის ნაკვეთების მდებარეობა განსხვავებულია, კერძოდ, ეს უკანასკნელი მდებარეობს გზასთან, ორ განაშენიანებულ მიწის ნაკვეთს შორის, მაშინ როდესაც, აპელანტის მიწის ნაკვეთს გზასთან მისასვლელი არ აქვს და მისი ზონის ცვლილება მიწის ნაკვეთთან მისასვლელის გაკეთების საჭიროებასაც წარმოშობს. შესაბამისად, ადგილი არ აქვს თანასწორობის პრინციპის დარღვევას, რადგან არ მომხდარა იდენტურ საქმის გარემოებათა განსხვავებულად გადაწყვეტა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესები დაცულია, იგი შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან და არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ს-მა. კასატორმა იმავე ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებზე მითითებით, რომლებზეც ამყარებდა სასარჩელო მოთხოვნებსა და სააპელაციო საჩივარს, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა და არ გაიზიარა მნიშვნელოვანი სამართლებრივი არგუმენტები, რომელთა გაზიარების შემთხვევაში მივიდოდა სხვაგვარ დასკვნამდე. კერძოდ: გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოსამართლე არაერთხელ მიუთითებს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გათვალისწინებულ გარანტირებულ საკუთრების უფლებაზე. აღნიშნული მუხლის



პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მე-2 პუნქტი ანებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში და დადგენილი წესით იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების არსი“. გადანყვეტილებაში ასევე აღნიშნულია, რომ „საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი ამ შემთხვევაში რეგლამენტირებულია კანონით, კერძოდ – „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით, რომლის მიხედვითაც, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს“.

კასატორი ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მითითებული მსჯელობა მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს და აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია, ამასთან, წინააღმდეგობრივიც. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 11 ივნისის კანონიერ ძალაში შესულ გადანყვეტილებაში (საქმე №3/4693-16), რომელიც განსახილველი საქმის იდენტიურია, სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონის ზემოაღნიშნული დანაწესი გაგებულ უნდა იქნეს საქართველოს კონსტიტუციის დადგენილი ჩარჩოების ფარგლებში, კერძოდ, შეზღუდვის ხარისხი არ უნდა გასცდეს ზღვარს, რომლის მიღმაც საკუთრების არსის რღვევა ხდება და რომელიც თავისი შინაარსით, შეიძლება საკუთრების უფლების ჩამორთმევასაც კი გაუთანაბრდეს. ამასთან, ზემოაღნიშნულ გადანყვეტილებაში მოსამართლე აღნიშნავს, რომ გასათვალისწინებელია კანონის აღნიშნული დანაწესის ზოგადი ხასიათი და ის არსად არ აკონკრეტებს დასაშვებია თუ არა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის მინიჭება ფიზიკური თუ იურიდიული პირის საკუთრების ობიექტისთვის. მოცემულ შემთხვევაში, ნორმატიული აქტის სადავო ნაწილი ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე ზღუდავს საკუთრების უფლებას იმ ხარისხით, რომ შინაარსს უკარგავს საკუთრების უფლებას, როგორც ობიექტურ ღირებულებას, რაც წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან და საერთაშორისო აქტებით განმტკიცებულ სტანდარტებთან.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებულ გადანყვეტილებაში

სასამართლო თავად აღიარებს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განსაზღვრულ უფლების შინაარსს და თავად აღნიშნავს, რომ მხოლოდ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის არის დასაშვები საკუთრების უფლების შეზღუდვა, მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში და დადგენილი წესით, ამასთან იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი, თუმცა, შემდეგ თვითონვე ივინყებს აღნიშნული ნორმის შინაარსს და განმარტებასაც აღარ აკეთებს, თუ რაში მდგომარეობდა კონსტიტუციით განსაზღვრული ის „აუცილებელი საჭიროება“, რომელიც გახდა გ. ს-ის საკუთრების უფლების შეზღუდვის წინაპირობა, სასამართლო აგრეთვე არაფერს ამბობს ზემოაღნიშნული მინის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილებით (რომლის შედეგადაც გ. ს-ს მის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე მშენებლობა აეკრძალა), როგორ არ დაირღვა საქართველოს კონსტიტუციით განსაზღვრული საკუთრების უფლების არსი, მაშინ როდესაც კასატორს საკუთრების უფლების შემადგენელი ელემენტებისგან (მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებებისგან) ფაქტობრივად მხოლოდ მფლობელობის უფლება დარჩა და აბსოლუტურად შეუძლებელი გახდა მისთვის ხსენებულ მინის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის აშენება, რა მიზნითაც მას აღნიშნული მინის ნაკვეთი თავდაპირველად ჰქონდა გადაცემული.

კასატორი ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე და მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და სხვა ზემოაღნიშნული დებულებების დარღვევით განხორციელდა მინის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილება, რაც გასაჩივრებული გადანაცვტილების გაუქმების უპირობო საფუძველია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლო საერთოდ არავითარ განმარტებას არ აკეთებს, თუ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული, რომელი საფუძვლით შეიზღუდა გ. ს-ის უფლებები (კანონმდებლობასთან წინააღმდეგობა, საჯარო ინტერესებთან წინააღმდეგობა თუ სხვათა უფლებების ხელყოფა). აღნიშნული განპირობებულია იმით, რომ მოცემული კანონით განსაზღვრული არც ერთი საფუძვლით არ მომხდარა მინის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილება. ამასთან სასამართლომ საერთოდ უგულებელყო მითითებული კანონის 27-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შინაარსი, რომლის თანახმად, „იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონი-

ერი ინტერესები დაირღვა მინათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს“. შესაბამისად, კანონმდებელმა მინათსარგებლობის დოკუმენტების შემუშავების პროცესის სპეციფიკის გათვალისწინებით თავადვე დაუშვა, რომ ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების შემუშავებისას (ვინაიდან, პოსტსაბჭოთა პერიოდის შემდგომ დამოუკიდებელი საქართველოს ისტორიაში აღნიშნული დოკუმენტების დამტკიცება პირველად ხდებოდა) შესაძლოა სხვადასხვა პირთა საკუთრების უფლების შელახვას ჰქონოდა ადგილი, თუმცა ამგვარ შემთხვევებში, მოცემული პირების კონსტიტუციით გარანტირებული უფლების დაცვა და აღდგენა სასამართლო წესით გაითვალისწინა. სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ დაივიწყა აღნიშნული ნორმის შინაარსი, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული გარემოება პირველი ინსტანციის და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო სხდომებზე არაერთხელ გაჟღერდა. კასატორის მოსაზრებით, ის ფაქტი, რომ ქალაქ თბილისის მინათსარგებლობის დოკუმენტაცია ხარვეზიანია და არასრულყოფილი ხასიათის მატარებელია, თავისთავად ცხადია, ვინაიდან, 2009 წლის შემდეგ, აღნიშნული დოკუმენტი ისევ ახლიდან დასამტკიცებელი გახდა 2014 წელს და დღესაც საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ მნიშვნელოვანი სახსრები და რესურსები იხარჯება იმისთვის, რათა აღნიშნული დოკუმენტი დაიხვეწოს და მასში არსებული ხარვეზები აღმოიფხვრას.

კასატორი მიუთითებს, რომ სასამართლომ არ გაამახვილა ყურადღება ქალაქ თბილისის საკრებულოს, როგორც შესაგებელში, აგრეთვე სასამართლო სხდომაზე დადასტურებულ პოზიციაზე იმასთან დაკავშირებით, რომ 2009 წელს, როდესაც სადავო გადაწყვეტილება იყო მიღებული, დედაქალაქს არ გააჩნდა გეგმა, რომლითაც განისაზღვრებოდა ქალაქთმშენებლობა. საკრებულოს სხდომაზე, რომელზედაც მიღებულ იქნა ეს საკითხი, აღინიშნა, რომ შეიძლება ყოფილიყო გარკვეული ხარვეზები, რომლის გამოსწორებაც ეტაპობრივად მოხდებოდა დაინტერესებული მხარის განცხადების მიხედვით. აღნიშნულის შემდეგ არაერთი დაინტერესებული მხარის განცხადების საფუძველზე შეტანილ იქნა ცვლილება ძირითად აქტში. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, იგი დაინაგრა მხოლოდ იმის გამო, რომ დიდი ბრიტანეთის მოქალაქეა, დიდ ბრიტანეთში ცხოვრობს და საკუთარ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის შეუძლებლობის შესახებ არა 2009 წელს, არამედ რამდენიმე წლის დაგვიანებით შეიტყო, როდესაც საქართველოში ყოფნისას საკუთრების უფლების რეალიზაცია გადაწყვიტა, რაც მის მიმართ დისკრიმინაციული მიდგომაა და დაუშვებელია დემოკრატი-

ულ სახელმწიფოში. მითითებული გარემოება გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმების კიდეც ერთი საფუძველია.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილებაში აღნიშნულ იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა წარმოადგენს ნორმატიულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 ივნისის გადანყვეტილებაში მოსამართლე განმარტავს, რომ ნორმატიული აქტით მონესრიგებული ურთიერთობის ყველა ასპექტი, განსაკუთრებით კი ის დებულებები, რომლებიც ზღუდავს კერძო ინტერესს, უნდა ჩამოყალიბდეს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვით. კასატორის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ გაითვალისწინა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლო გასაჩივრებულ გადანყვეტილებაში არაფერს ამბობს იმ ფაქტზე, რომ ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში ნებადართულ შენობა-ნაგებობებს საცხოვრებელი სახლები არ განეკუთვნება, მიუხედავად იმისა, რომ დასაშვებია აღნიშნული ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, მითითებულ ზონაში საქართველოს კანონმდებლობით მშენებლობა დაუშვებელია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რასაც თავის მხრივ, მხოლოდ საგამონაკლისო შემთხვევები განეკუთვნება და არ არის დამოკიდებული მხოლოდ განმცხადებლის ნება-სურვილზე. კასატორი ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ გ. ს-ს მოცემულ დავაში განხილული მიწის ნაკვეთი, სწორედ საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით გადაეცა, რასაც აღნიშნული საქმისთვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს.

კასატორი ასევე მიიჩნევს, რომ მის მიმართ დაირღვა თანასწორობის პრინციპი, როდესაც სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად არ მიიჩნია ის ფაქტი, რომ განსახილველი საქმის იდენტურ დავაზე, კერძოდ თ. ბ-ას მიმართ გამოტანილი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 11 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილებით (საქმე №3/4693-16) ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადანყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა იმ ნაწილში, რომლითაც ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №18ბ მდებარე მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტა-

ტუსი. კასატორი აღნიშნავს, რომ ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთი გ. ს-ის ნაკვეთის მიმდებარედ მდებარეობს, ხოლო მოცემულ ორ ნაკვეთს შორის კი რამდენიმე სართულიანი შენობა-ნაგებობაა აღმართული, რაც კიდევ ერთხელ მიუთითებს იმ ფაქტზე, რომ კანონმდებელს აღნიშნული ტერიტორიის ლანდშაფტურ-რეკრეაციული მიზნით განვითარება არ ჰქონდა გეგმაში, ვინაიდან, იმთავითვე მოცემული ტერიტორია საცხოვრებელი სახლების ასაშენებლად იყო გამიზნული.

ზემოაღნიშნულ გარემოებებზე დაყრდნობით კასატორი მიიჩნევს, რომ დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის მოთხოვნები, ვინაიდან დარღვეულია თანასწორობის პრინციპი და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები განსხვავებულ პირობებში იქნენ ჩაყენებული. კასატორის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთებზე სარგებლობის უფლება შეზღუდული არ არის. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ. ს-ისა და თ. ბ-ას მიწის ნაკვეთების მდებარეობა ერთმანეთისაგან განსხვავდებოდა, კერძოდ, ეს უკანასკნელი მდებარეობს გზასთან, ორ განაშენიანებულ მიწის ნაკვეთს შორის, მაშინ, როდესაც აპელანტის (კასატორის) მიწის ნაკვეთს გზასთან მისასვლელი არ აქვს და მისი ზონის ცვლილება მიწის ნაკვეთთან მისასვლელის გაკეთების საჭიროებასაც წარმოშობს. კასატორი მიუთითებს, რომ აღნიშნული მოსაზრების გასაბათილებლად არაერთი მტკიცებულება იქნა წარდგენილი მის მიერ, მათ შორის ფოტომასალა პირველი ინსტანციის სასამართლოშივე წარედგინა სასამართლოს, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ არ შეისწავლა საქმის მასალები, მათ მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, ფოტომასალა და დააკენა, რომ ადგილი არ ჰქონია თანასწორობის პრინციპის დარღვევას, რადგან არ მომხდარა იდენტური საქმის გარემოებათა განსხვავებულად გადანიშნვა, რაც არ შეესაბამება სინამდვილეს. ამასთან, თავის მხრივ, ისიც გაურკვეველია, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმის გავრცელება, თუნდაც ეს მიწის ნაკვეთები რამდენიმე სანტიმეტრით განსხვავებული სიშორით მდებარეობდეს სავალი გზიდან, რამდენად დასაბუთებული არგუმენტია იმისთვის, რომ „თანასწორობის პრინციპის“ დარღვევას ამართლებდეს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს არის მოკლებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 16 ივლისის განჩინებით გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსე-

ბითად განსახილველად. საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მათი შესწავლისა და ანალიზის, გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთებულობისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილ, მოცემული საქმის გადანაცვების მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს მათზე:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1997 წლის 31 დეკემბრის №26.25.1335 დადგენილების მე-8 პუნქტით მიღებულ იქნა ქ. თბილისის მერიის მინათსარგებლობისა და ქალაქთმშენებლობის საქმეთა საქალაქო კომისიის წინადადება და შ. ს-ს დაუმაგრდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის, დაახლოებით, 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი – ვაკის რაიონში, ...ის ქუჩაზე, გეგმარების შესაბამისად;

1998 წლის 8 სექტემბერს, ერთი მხრივ, შ. ს-სა და, მეორე მხრივ, ო-ის რაიალმასკომს შორის გაფორმდა მიწის ნაკვეთის იჯარით აღებაზე ხელშეკრულება. იჯარის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე მდებარე 574 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით განისაზღვრა, რომ მოიჯარემ შეიძლება ნაკვეთი გამოიყენოს მშენებლობისათვის და შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციისათვის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის. ხელშეკრულების მიხედვით, მოცემული ნაკვეთი იჯარით გაიცა 25 წლის ვადით;

2014 წლის 5 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ თბილისში, ...ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ქონება (დაზუსტებული ფართობით 574.00 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით №...) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ. ს-ის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – კანონისმიერი სამკვიდრო მონაწილეობა №..., დამონმების თარიღი: 20/03/2014; ჩუქების ხელშეკრულება №..., დამონმების თარიღი – 26/07/2014; ჩუქების ხელშეკრულება №..., დამონმების თარიღი: 26/07/2014);

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2014 წლის 26 დე-

კემბრის №22.01.346 განკარგულებით მოწონებულ იქნა „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი დანართის შესაბამისად და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს ეთხოვა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთვის დასამტკიცებლად წარედგინა აღნიშნული პროექტი;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 26 დეკემბრის №05-1/14360689 წერილის საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაეგზავნა „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი და განმარტებითი ბარათი; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ეთხოვა მორიგ სხდომაზე აღნიშნული საკითხის განხილვა;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2014 წლის 29 დეკემბრის №684 ბრძანებით 2014 წლის 30 დეკემბერს დაინიშნა საკრებულოს რიგ გარეშე სხდომა, რომელზეც (დღის წესრიგის 36-ე პუნქტი) ერთ-ერთ განსახილველ საკითხს წარმოადგენდა დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცება;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ბიუროს 2014 წლის 30 დეკემბრის №25 სხდომაზე საკრებულომ მიიღო გადაწყვეტილება დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ;

2015 წლის 12 ივნისს ე. ხ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა გ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ, თბილისში, ...ის ქუჩაზე მდებარე 574.0 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: ..., ფუნქციური ზონის ცვლილება;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 2 ივლისის სხდომაზე განმცხადებელს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ...ის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №...), საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილებაზე. სხდომაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველად მითითებულია – ფუნქციური ზონის ცვლილება მისაღები არ არის იმ მოტივით, რომ აღნიშნული ტერიტორია არის „ლანდშაფტის ნაწილი, სახიფათო პრეცედენცია ზონის ცვლილება. მიმდებარე ნაგებობა სრულიად შეუსაბამოა“. აღნიშნული განწყვეტილება კომისიის წევრების მიერ მიღებულ იქნა ერთხმად;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიცი-

პალიტიკის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 16 ივლისის №1995289 წერილით ე. ხ-ს ეცნობა ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 2 ივლისის №28 სხდომის თაობაზე, სადაც გამოთქმული შენიშვნებისა და რეკომენდაციების გათვალისწინებით, განმცხადებელს უარი ეთქვა საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ...ის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) ფუნქციური ზონის – ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) ცვლილებაზე;

2015 წლის 28 ივლისის ე. ხ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ზოგადი ინფორმაცია №... საკადასტრო ერთეულით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისათვის ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის დადგენის საფუძველთან დაკავშირებით;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 4 აგვისტოს №2051240 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. №... საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის – რუკის მიხედვით ვრცელდება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა, რომელიც „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების თანახმად, წარმოადგენს თბილისის (ადმინისტრაციული) საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების ნაწილში და მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ძირითადი დავის საგანია მოსარჩელე გ. ს-ის საკუთრებაში არ-



სებულის მინის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების ნაწილში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის (მისი გრაფიკული ნაწილის – რუკის ჩათვლით) ბათილად ცნობა. მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის არსებობით მოსარჩელე მხარეს ერთმევა მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების შესაძლებლობა. ამდენად, მოსარჩელის საბოლოო მიზანს მის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) ფუნქციური ზონის იმგვარი ცვლილების განხორციელება წარმოადგენს, რომელიც შესაძლებელს გახდის მის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას.

საგულისხმოა, რომ მოცემული სამართალწარმოების მიმდინარეობის პროცესში სადავო ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა (მისი გრაფიკული ნაწილის – რუკის ჩათვლით) ძალადაკარგულად გამოცხადდა თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით, რომლითაც დამტკიცდა დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმით“ გ. ს-ის საკუთრებაში არსებული (საკადასტრო კოდი ...) მინის ნაკვეთი კვლავ მოექცა თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების საზღვრებში. ამასთან, სადავო ნორმის ახალი რედაქცია არსებითად იმეორებს ძველი (გასაჩივრებული) რედაქციის ნორმატიულ შინაარსს. ამგვარად, ახლად მიღებული ნორმით არ შეცვლილა მოსარჩელის უფლებრივი მდგომარეობა მის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე. შესაბამისად, კვლავ არსებობს მოსარჩელის საკუთრების უფლების დარღვევის რისკი.

საკასაციო პალატა საჭიროდ მიიჩნევს აღნიშნოს, რომ სადავო ნორმების ცვლილება მოხდა საკასაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შემდეგ. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო შეზღუდულია დავის საგნის ფარგლებით და ამავე კოდექსის 381-ე და 406-ე მუხლებით დაუშვებელია საკასაციო სასამართლოში დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება, საკასაციო პალატა არ არის უფლებამოსილი იმსჯელოს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების ახალი რე-

დაქციის კანონიერებაზე, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ნორმის ძალადაკარგული რედაქციის კანონიერებაზე მსჯელობა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვის ეფექტურ პრევენციულ საშუალებას წარმოადგენს. აღნიშნულ მოსაზრებას ამყარებს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტება, რომლის თანახმად, სადავო ნორმის ძალადაკარგულად ცნობამ ყველა შემთხვევაში შეიძლება არ გამოიწვიოს სადავოდ გამხდარი ნორმატიული შინაარსის გაუქმება. ნორმის გაუქმების შემდეგ, იგი შეიძლება ჩანაცვლებულ იქნეს სხვა ისეთი დებულებით, რომელიც სრულად ან ნაწილობრივ შეინარჩუნებს მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარ ნორმატიულ შინაარსს (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2015 წლის 24 ოქტომბრის №1/4/592 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ბექა ნიქარიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-6), რაც არსებითად გასაჩივრებული დებულებით განპირობებული სავარაუდო პრობლემის ნორმატიული შინაარსზე მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველსაყოფად. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეფასებას ექვემდებარება ძალადაკარგული სადავო ნორმით გათვალისწინებული საკუთრების უფლებაში ჩარევის კანონიერების საკითხი, რომლის მიმართ სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი შეფასება ასევე უნდა გავრცელდეს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით გ. ს-ის საკუთრების უფლების შემზღუდავ რეგულაციაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სადავო ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-9 პუნქტით კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტისთვის გათვალისწინებული ფორმალური წესის დაცვით, რომელიც ითვალისწინებს, რომ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალურ – შინაარსობრივი კანონიერებისათვის საჭიროა იგი გამოიცეს კანონით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებში, მისი გამოცემისათვის დაცული უნდა იყოს კანონით გათვალისწინებული წესები, რაც სავალდებულოა აქტის გამომცემი ორგანოსათვის. იგი არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კონსტიტუციის ნორმებს და სხვა საკანონმდებლო აქტებს. აქედან გამომდინარე, მატერიალური კანონიერების შემოწმებისას უნდა შემოწმდეს მისი გამოცემისას მოქმედი საკანონმდებლო საფუძვლების არსებობა, ასევე ამ სამართლებრივი საფუძვლების კონსტიტუციურად გარანტირებულ

ადამიანის ძირითად უფლებებთან და თავისუფლებებთან, აგრეთვე მომიჯნავე ნორმებთან მისი შესაბამისობა. ამგვარად, ნორმატიული აქტით მონესრიგებული ურთიერთობის ყველა ასპექტი, განსაკუთრებით კი ის დებულებები, რომლებიც ზღუდავს კერძო ინტერესს, უნდა ჩამოყალიბდეს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული საკუთრების უფლების შესახებ ნორმებზე. სადავო ადმინისტრაციული ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედი საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) გარანტირებულია საკუთრების უფლება. პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მე-2 პუნქტი აწესებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. კონსტიტუციის აღნიშნული დანაწესი, საკუთრების სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზანს – აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას. ასევე ადგენს, რომ შეზღუდვის საფუძველი პირდაპირ უნდა იყოს კანონით გათვალისწინებული. ამასთან, დაცული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესი და რაც მთავარია, შეზღუდვით არ უნდა დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. მე-3 პუნქტის შესაბამისად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადანყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან. ამდენად, კონსტიტუცია ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად განიხილავს საკუთრების უფლების შეზღუდვის და საკუთრების უფლების ჩამორთმევის საკითხს. ამასთან, აწესებს, რომ შეზღუდვა არ უნდა იყოს ისეთი ხარისხის, რომ გამოიწვიოს საკუთრების უფლების არსის დარღვევა. შესაბამისად, თუკი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება მოითხოვს იმგვარ შეზღუდვას, რაც საკუთრების უფლებას არსს უკარგავს, ასეთ დროს შესაძლებელია საკუთრების უფ-

ლების ჩამორთმევა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტში განსაზღვრული წინაპირობების დაცვით, მხოლოდ სამართლიანი ანაზღაურების სანაცვლოდ – ექსპროპრიაციის გზით.

ამგვარად, სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა კატეგორიას, რომელთა შეზღუდვაც დაუშვებელია. კონსტიტუციის 21-ე მუხლის შეზღუდვა კანონმდებლის მიერ მხოლოდ განსაკუთრებული წინაპირობებით არის შესაძლებელი. ეს არის 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით მკაცრად განერილი ფორმალური და მატერიალური ზღვარი. კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით კანონმდებელი უშვებს ამ მუხლის დაცული სფეროს შეზღუდვას. ხოლო კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტი საკუთრებას უქვემდებარებს ჩამორთმევას. კანონმდებელი მკაცრად და ძალიან ნათლად ადგენს შეზღუდვისა და ჩამორთმევის კრიტერიუმებს. შესაბამისად, საკუთრების უფლების შეზღუდვის საჭიროება გამომდინარეობს ამ უფლების სოციალური დატვირთვიდან. საკონსტიტუციო სასამართლოს არაერთხელ განუმარტავს, რომ „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5). აღნიშნული განმარტება ქმნის დასკვნის საფუძველს, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვაა ყველა ის შემთხვევა, როდესაც ხდება სახელმწიფოს მიერ საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების დადგენა, ამ მხრივ კონკრეტული რეგულაციის საკანონმდებლო ჩარჩოს განსაზღვრა. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება, თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამავე დროს, იგი პოზიტიურადაა ვალდებული, შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს სამართლიან ბალანსს საზოგადოების წევრებს შორის.

გარდა აღნიშნულისა, საკუთრების უფლება აღიარებულია არა

მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, რომლის თანახმად: ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინააღმდეგობები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ წესს, კერძოდ, საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ დაადგინა: „პირველი წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, ზოგადი ხასიათისაა და აყალიბებს საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის პრინციპს. მეორე წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის მეორე წინადადებაშია მოცემული, ეხება მხოლოდ საკუთრების ჩამორთმევას და უქვემდებარებს მას კონკრეტულ პირობებს. მესამე წესი, რომელზეც მეორე პარაგრაფი მიუთითებს, აღიარებს, რომ ხელშემკვრელი სახელმწიფოები უფლებამოსილები არიან, inter alia, საჯარო ინტერესის შესაბამისად განახორციელონ საკუთრების გამოყენების კონტროლი“ (Sporrong and Lonroth v. Sweden, №7151/75 და №7152/75, §61, 23.09.1982). გარდა ამისა, საკმარისი არ არის, რომ უფლებაში ჩარევა კანონიერ მიზანს ემსახურებოდეს, არამედ დაცული უნდა იყოს პროპორციულობა. საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ ასევე გადმოსცა მნიშვნელოვანი განმარტება ხელყოფის დასაბუთების პრინციპთან დაკავშირებით: „...სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს, იქნა თუ არა დაცული სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების საერთო ინტერესებსა და პირის ფუნდამენტურ უფლებათა დაცვის მოთხოვნებს შორის. ...ამგვარი ბალანსის ძიება წარმოადგენს მთლიანად, კონვენციის განუყოფელ ნაწილს და ასევე, ასახულია [პირველი დამატებითი ოქმის] პირველი მუხლის სტრუქტურაში“ (Sporrong and Lonroth v. Sweden, №7151/75 და №7152/75, §69, 23.09.1982). ევროპულმა სასამართლომ საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში საკმაოდ ამომწურავი დეფინიცია გადმოსცა საქართველოს წინააღმდეგ გამოტანილ გადაწყვეტილებაში, რომლის თანახმად, „სა-

სამართლო განმეორებით აცხადებს, რომ „საკუთრების“ ცნებას 1-ლი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის პირველ ნაწილის თვალსაზრისით, აქვს ავტონომიური მნიშვნელობა, რომელიც არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკური ნივთების მესაკუთრეობით და დამოუკიდებელია ადგილობრივ კანონმდებლობაში არსებული ფორმალური კლასიფიკაციისაგან: განსახილველი საკითხი მდგომარეობს იმაში, შეიძლება თუ არა ჩაითვალოს, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ერთიანობა მომჩივანს ანიჭებს საკუთრების უფლებას იმ მატერიალურ ინტერესზე, რომელსაც იცავს აღნიშნული დებულება. შესაბამისად, ისევე როგორც ფიზიკური ნივთები, კონკრეტული უფლებები და ინტერესი, რომლებიც წარმოადგენენ აქტივებს, შეიძლება ასევე ჩაითვალოს „საკუთრებად“ ამ დებულების საჭიროებებიდან გამომდინარე. „საკუთრების“ ცნება არ იზღუდება „არსებული საკუთრებით“, არამედ შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, მათ შორის მოთხოვნებს, რომლებთან დაკავშირებითაც მომჩივანს შეუძლია იდავოს, რომ მას გააჩნია სულ მცირე გონივრული და „ლეგიტიმური მოლოდინი“ იმისა, რომ შეძლებს საკუთრების უფლებით სარგებლობას. „მოლოდინი“ „ლეგიტიმურია“, თუკი იგი ემყარება საკანონმდებლო დანაწესს ან სამართლებრივ აქტს, რომელიც ეხება სადავო საკუთრებით ინტერესს“ (საღინაძე საქართველოს წინააღმდეგ, №18768/05, 27.05.2010წ. §103). ასევე საყურადღებოა ევროპული სასამართლოს კიდევ ერთი განმარტება, რომლის თანახმად, თითოეული შემთხვევა უნდა გაავანალიზოთ სახელმწიფოს პოზიტიური ვალდებულებების კუთხით ან საჯარო ხელისუფლების ორგანოების მხრიდან ჩარევის სახით, დასაბუთებული კრიტერიუმებით, რომელიც არ განსხვავდება შინაარსობრივად. ორივე, ჩარევამ ქონების მშვიდობიან გამოყენებაში და მოქმედებისგან თავის შეკავებამ, უნდა დაიცვას სწორი ბალანსი საზოგადოების საჯარო ინტერესსა და ინდივიდის ფუნდამენტური უფლებების დაცვის მოთხოვნებს შორის (ზოლოტასი საბერძნეთის წინააღმდეგ-66610/09 გადაწყვეტილება 29.01.2013წ.).

შესაბამისად, მნიშვნელოვანია, რომ სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის 1-ლი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახურებოდეს ლეგიტიმურ მიზანს – აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკით-

ხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი – შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს და ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

საკუთრების შინაარსის ამომწურავი დეფინიცია გადმოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ლეგიტიმური მოლოდინი, რომელიც ემყარება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1997 წლის 31 დეკემბრის №26.25.1335 დადგენილებას და 1998 წლის 8 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულებას. ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებული ნაწილით კი, სახელმწიფომ დაანება საკუთრების უფლების იმგვარი კონტროლი, რომლითაც გაუმართლებლად იზღუდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება. კერძოდ, მას ერთმევა შესაძლებლობა, მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს მისთვის გადაცემული მიწით – სამშენებლოდ, ამასთან, ქონების დანიშნულების განსაზღვრა ხდება იმგვარი სარგებლობისათვის, რომელიც შინაარსობრივად მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის კომპეტენციას განეკუთვნება და ვერანაირად ვერ იქნება გამოყენებული მესაკუთრის მიერ. შეზღუდვა ეხება სარგებლობის უფლებას, რაც საკუთრების უფლების უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს. გარდა ამისა, შეზღუდვის თავისებურებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული სახის შეზღუდვა ეჭვქვეშ აყენებს საკუთრების უფლების არსს, რადგან ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭებით მოსარჩელეს ეკრძალება მშენებლობის წარმოება მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ამ სტატუსის მინიჭება გულისხმობს, რომ მიწის ნაკვეთის განვითარება უნდა მოხდეს სარეკრეაციო მიზნებისთვის და ნაკვეთი გამოყენებული უნდა იქნეს საზოგადოებრივ სივრცედ, რაც, შესაძლოა, აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას წარმოადგენდეს, თუმცა, იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს უკარგავს მას, რადგან საკუთრება სარგებლობის უფლების გარეშე მხო-

ლოდ ფორმალურად რეგისტრირებულ უფლებად იქცევა. სახელმწიფოს მიერ სამშენებლო მიზნით მიწის ნაკვეთის განკარგვა და მოგვიანებით ამ მიწის ნაკვეთისთვის იმგვარი ფუნქციური ზონის განსაზღვრა, რაც ხელს უშლის მის მიერვე გამოცემული აღმჭურველი შინაარსის გადაწყვეტილების აღსრულებას, ეწინააღმდეგება კეთილსინდისიერი მმართველობის პრინციპს.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველზე. კერძოდ, მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი ამ შემთხვევაში რეგლამენტირებულია კანონით, კერძოდ – „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით, რომლის მიხედვითაც, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმებას უზრუნველყოფენ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები. სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის სადავო აქტის მიღებამდე, არ იყო დადგენილი შესაბამისი ფუნქციური ზონა და სადავო აქტით პირველად მოხდა ზონის განსაზღვრა, დანესებული შეზღუდვის ხარისხი არ სცდება ზღვარს, რომლის მიღმაც შეიძლება ადგილი ჰქონდეს საკუთრების არსის რღვევას.

აღნიშნულ მსჯელობას საფუძველს აცლის განსახილველი დავის გადაწყვეტისთვის არსებითი გარემოება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს პრივატიზაციის დროს არ გააჩნდა სტატუსი, შესაბამისად, მოსარჩელეს არ ჰქონდა შეზღუდული უფლება (პირობიდან გამომდინარე) გამოეყენებინა საკუთარი მიწის ნაკვეთი შეხედულებისამებრ. მეტიც, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1997 წლის 31 დეკემბრის №26.25.1335 დადგენილებით მოსარჩელის მამკვიდრებელს სწორედ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისთვის დაუმაგრდა დაახლოებით 450 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე გეგმარების შესაბამისად. ამდენად, სადავო ადმინისტრაციული ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრა-



ციულ ორგანოს უნდა გაეთვალისწინებინა მისი წინამორბედი ადმინისტრაციული ორგანოს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის მიერ გამოცემული აღმჭურველი აქტით გათვალისწინებული უფლების შეზღუდვის შესაძლებლობა კანონით დადგენილ ფარგლებში, რაც ერთმნიშვნელოვნად უგულებელყოფილ იქნა მოსარჩელის მიმართ გასაჩივრებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილების გამოცემისას. ასევე უგულებელყოფილ იქნა „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის მოთხოვნები, რომლის თანახმადაც, ნორმატიულ აქტს უკუძალა აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის დადგენილი ამ ნორმატიული აქტით. ნორმატიულ აქტს, რომელიც ადგენს ან ამძიმებს პასუხისმგებლობას, უკუძალა არა აქვს. ამრიგად, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭება არღვევს ნორმატიული აქტის გამოცემისთვის გათვალისწინებულ იმპერატიულ დანაწესს ნორმატიული აქტის უკუძალის შესახებ. რამდენადაც, მშენებლობის მიზნით გადაცემულ და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებზე, რომლის მონაცემიც დაცულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციით, დაუშვებელია ნორმატიული აქტისთვის უკუძალის მინიჭებით მშენებლობის აკრძალვა და აღნიშნული გამართლებელ ჩარევას წარმოადგენს საკუთრების უფლებაში.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ნორმატიული აქტით ვერ დგინდება მოსარჩელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის თანაზომიერი ლეგიტიმური მიზანი, რომელიც ერთმნიშვნელოვნად გამოორიციხავდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვის ინტერესს, რადგან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სამშენებლოდ გამოყენების მიზნით იქნა გადაცემული მოსარჩელის მამკვიდრებლისთვის, შესაბამისად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან ერთად მისი სამშენებლოდ გამოყენების უფლება გადაეცა მოსარჩელეს ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე არსებულ 574 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღრიცხვისას.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ სადავო ნორმატიული აქტით გ. ს. ის კერძო ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა მდგომარეობს იმაში, რომ არ დგინდება ამგვარი შეზღუდვით საჯარო ინტერესების დაცვის უპირატესობა, რის გამოც სადავო აქტი არღვევს არათუ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძველ-

ბის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, არამედ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დადგენილ საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმს ამგვარი შეზღუდვისას აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობის შესახებ, რის გამოც ნაწილობრივ ბათილად უნდა გამოცხადდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა (მისი გრაფიკული ნაწილის – რუკის ჩათვლით), მოსარჩელე გ. ს-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებაში ცვლილების განხორციელების თაობაზე განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 2 ივლისის №28 სხდომის ოქმიც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს მიერ გ. ს-ის საკუთრებაში (საკადასტრო კოდი ...) რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის ცვლილების საკითხის გადაწყვეტისას ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლების გათვალისწინების შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის ქმედების განხორციელებისა და აქტის გამოცემის დავალების შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნებს, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 2 ივლისის №28 სხდომის ოქმის გამოცემის დროს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირდებოდა და ამ სამართალურ-თიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობები განსაზღვრული იყო ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით, რომლის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმას, საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, ამტკიცებდა ქალაქ თბილი-

სის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო. აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალადაკარგულად გამოცხადდა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-2 მუხლის საფუძველზე. ამასთან, ამავე აქტის პირველი მუხლით დამტკიცდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომლითაც ახლებურად ჩამოყალიბდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები, ამოცანები და შემადგენლობა, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა. ამასთან, „ქალაქ-თმშენებლობითი დოკუმენტების, მათი ნაწილების დამტკიცების ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე თვითმმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებათა პროექტებისა და დასკვნების მომზადება და შესაბამისი ორგანოებისთვის მათი გადაგზავნის უზრუნველყოფა“ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის №10-16 დადგენილების შესაბამისად „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ფუნქციას წარმოადგენს. ამგვარად, საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო პირობების დადგენა უნდა განხორციელდეს გ. ს-ის მიერ ფორმალურ სამართლებრივი საფუძვლების შექმნის შემთხვევაში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი. შესაბამისად, გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 ივნისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტო-

რიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს უფლებამონაცვლე) გ. ს-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

### **ბ ა ლ ა ე ყ ვ ი ტ ა :**

1. გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 ივნისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა (მისი გრაფიკული ნაწილის – რუკის ჩათვლით) გ. ს-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების ნაწილში;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 2 ივლისის სხდომის ოქმი №28 მოსარჩელის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში;
6. გ. ს-ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
7. მოპასუხეებს – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს უფლებამონაცვლე) სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელე გ. ს-ის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 550 (100+150+300) (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;
8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის შეცვლის თაობაზე  
ნორმატიული აქტის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-845(კ-19)

1 ოქტომბერი, 2020 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ა. წულაძე**

**დავის საგანი:** ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2016 წლის 6 ოქტომბერს მ. შ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან ... წელს ქალაქ თბილისის მინის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის მიერ მოწყობილ აუქციონზე ... ლარად შეიძინა ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ...ის გზატკეცილის მიმდებარე ... კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. თბილისის საკრებულოს მიერ 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა დედაქალაქის პერსპექტიული გეგმა, რომლის საფუძველზეც მის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთს ჩამოერთვა საცხოვრებელი ზონის სტატუსი და მიენიჭა ლანდშაფტურ-რეკრეაციული ზონის სტატუსი, რაც იმას ნიშნავს, რომ ნაკვეთზე აკრძალულია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობის განთავსებისა კანონმდებლობის შესაბამისად. მოსარჩელის განმარტებით, იქიდან გამომდინარე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად შეიძინა, ნაკვეთისთვის ლანდშაფტურ-რეკრეაციული სტატუსის მინიჭება ზღუდავს მის კანონიერ უფლებას ფლობდეს და განკარგავდეს მის მიერ შეძენილ ნაკვეთს საკუთარი შეხედულებისამებრ და არღვევს მის საკუთრების უფლებას.

ამდენად, მოსარჩელემ ქ. თბილისში მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების

ნაწილში ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის ბაზილად ცნობა მოითხოვა.

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

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2003 წლის 30 ივლისს დ. ლ-სა და მ. შ-ეს შორის გაფორმებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემაზე საკონკურსო კომისიის ... წლის 12 ნოემბრის ... ოქმისა და ქ. თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემბრის №... განკარგულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ...ის გზატკეცილის მიმდებარედ მდებარე ... მიწის ნაკვეთი (ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის) ფართით ... კვ.მ.

2016 წლის 22 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით (განცხადების რეგისტრაცია №...; 19.04.2016წ.) უძრავი ნივთის, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ი, ...ის გზატკეცილის მიმდებარედ, ნაკვეთი ..., ს/კ ..., დაზუსტებული ფართობი ... კვ.მ. მესაკუთრეს წარმოადგენს მ. შ-ე. ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ქ. თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემბრის №... განკარგულება, 30.07.2003წ. სანოტარო წესით დამონებული ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-1452 (ნოტარიუსი ლ. კ-ე) და ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2001 წლის 20 ივლისს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებას წარმოადგენს დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცება. საქალაქო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების დროს მოქმედებდა 2014 წლის 30 დეკემბრის ქალაქ თბილისის საკრებულოს №20-105 დადგენილება, რომლითაც დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის თანდართული გენერალური გეგმა (ხოლო მანამდე კი მოქმედებდა 2009 წლის 5 ივნისის ქალაქ თბილისის საკრებულოს №6-17 გადაწყვეტილების სახით).

ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილების თანახმად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების

(მინათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს, ხოლო „ჩარჩო გეგმა“ – ფუნქციურად და გეგმარებითად ერთიანი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებრივი დოკუმენტი. დადგენილი პროცედურის და პირობების ფარგლებში განსაზღვრავს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს. ანალოგიურ რეგულაციას შეიცავდა სადავო 05.06.2009წ. №6-17 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლოს მითითებით, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-5 პუნქტი ადგენს, რომ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მინათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ, მიმართონ სასამართლოს.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი შესაბამისობაში უნდა იყოს კანონთან. ამდენად, სადავო ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილი უნდა შეესაბამებოდეს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრულ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპებს. ასევე მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს, რომლის მიხედვითაც, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმებას უზრუნველყოფენ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმარ-

თველობის (მმართველობის) ორგანოები. ამგვარად, ნორმატიული აქტით მოწესრიგებული ურთიერთობის ყველა ასპექტი, განსაკუთრებით კი – ის დებულებები, რომლებიც ზღუდავს კერძო ინტერესს, უნდა ჩამოყალიბდეს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სადავოდ ხდის ნორმატიულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს – დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 დადგენილებას ნაწილობრივ, კერძოდ იმ ნაწილში, რომლითაც მინის ნაკვეთს, მდებარე – ქ. თბილისი, საკადასტრო კოდი №..., მიენიჭა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსი.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტისა და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად დამტკიცდა დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების თანდართული გენერალური გეგმა. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 5 ივნისის №11-13 გადაწყვეტილებით „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებაში შეტანილი იქნა ცვლილებები და გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა ჩამოყალიბდა თანდართული სახით. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად დამტკიცდა დედაქალაქის მინათსარგებლობის თანდართული გენერალური გეგმა, რომელიც საქალაქო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების მდგომარეობითაც მოქმედი იყო და შესაბამისად აღნიშნული წარმოშობა/ანესება, ცვლიდა პირის უფლებებსა და მოვალეობებს.

სასამართლომ მოიხიმო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი, რომელიც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას უკავშირებს საჯარო რეესტრის ინსტიტუტს. საკუთრებას რეალურად წარმოშობს და შემდგომ ადასტურებს კიდეც სა-



ჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი. რეესტრში რეგისტრაცია მო-  
იაზრება, როგორც ნივთის გადაცემა, რის შემდეგაც საკუთრების  
უფლება მისი მფლობელის ხელში სრულიად იძენს თავის არსს „უფ-  
ლება, რომელიც ექვემდებარება რეგისტრაციას წარმოშობილად,  
შეცვლილად ან შეწყვეტილად ითვლება მხოლოდ რეგისტრაციის  
განხორციელების მომენტიდან“. განსახილველ შემთხვევაში სასა-  
მართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის საკუთრების  
უფლება საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, წარმოშობილ  
იქნა 2016 წლის 19 აპრილს №... სარეგისტრაციო წარმოების ფარ-  
გლებში, რასთან დაკავშირებითაც იმავე წლის 22 აპრილის საჯარო  
რეესტრის მიერ მომზადებულ იქნა ამონაწერი, უძრავი ნივთის,  
მდებარე – ქ. თბილისი, ...ი, ...ის გზატკეცილის მიმდებარედ, ნაკვე-  
თი ..., ს/კ ..., დაზუსტებული ფართობი ... კვ.მ, რომლის მესაკუთრეს  
წარმოადგენს მ. შ-ე. ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დო-  
კუმენტად მითითებულია ქ. თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემ-  
ბრის №... განკარგულება, 30.07.2003წ. სანოტარო წესით დამოწმე-  
ბული ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-1452 (ნოტარიუსი ლ. კ-ე)  
და ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2001  
წლის 20 ივლისს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა. შესაბამისად ამ  
მომენტისათვის უკვე მოქმედებდა 2014 წლის 30 დეკემბრის ქა-  
ლაქ თბილისის საკრებულოს №20-105 დადგენილება, რომლითაც  
დამტკიცციცებულ იქნა დედაქალაქის მინათსარგებლობის თანდარ-  
თული გენერალური გეგმა. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქარ-  
თველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, თანაბარი  
იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებს შორის წინააღმდე-  
გობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება უფრო გვიან მიღებულ  
(გამოცემულ) ნორმატიულ აქტს. 2014 წლის 30 დეკემბრის ქალაქ  
თბილისის საკრებულოს №20-105 დადგენილება პირდაპირ არ აუქ-  
მებს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუმცა ზე-  
მოაღნიშნული დებულების გათვალისწინებით უპირატესობა ენი-  
ჭება უფრო გვიან მიღებულ (გამოცემულ) ნორმატიულ აქტს. ამას-  
თან, სასამართლომ მიუთითა, რომ ნებისმიერ პირს აქვს შესაძლებ-  
ლობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სისპა ქალაქ თბილისის  
მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში მარტივი პროცე-  
დურების დაცვით გადაამოწმოს მის მიერ შესაძენი ნაკვეთის ფუნ-  
ქციური ზონის სტატუსი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთ-  
ზე რაიმე შეზღუდვის არსებობის რისკი გადადის შემძენზე. განსა-  
ხილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხა-  
რის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული გასაჩივრებული აქტის ბათი-  
ლად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები და ვერ იქნა მითითე-  
ბული გარემოებები, რაც მის ბათილად ცნობას გამოიწვევდა.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 სექტემბრის სხდომაზე აპელანტ მ. შ-ის წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობასთან ერთად, რომლითაც დამტკიცდა დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა, მოითხოვა „დედაქალაქის მინათსარგებლობის თანდართული გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილების ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც მინის ნაკვეთი (ს/კ ...) მოექცა ლანდშაფტურ-რეკრეაციულ ზონაში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 მაისის განჩინებით მ. შ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა სრულად დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ მ. შ-ე სადავოდ ხდის გასაჩივრებული ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებას (მის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების ნაწილში) იმ საფუძველით, რომ ირღვევა საკუთრების უფლება. კერძოდ, იზღუდება მისი უფლება წამოინყოს მშენებლობა მის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე. ამასთან, მინის ნაკვეთის შექმნისას, სადავო ფართს არ გააჩნდა სარეკრეაციო ზონის სტატუსი.

პალატამ მიუთითა ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც დამტკიცებულია „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომლის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ. ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვ.). აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: ა) განათების; ბ) სარწყავი სისტემის; გ)

სარეკლამო ბილბორდის; დ) დეკორატიული გაფორმების ობიექტის; ე) კიბეების, საფეხმავლო გზების და ბილიკების.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლსა და „დამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე და აღნიშნა, რომ სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა უნდა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახურებოდეს ლეგიტიმურ მიზანს – აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი – შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს, ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

პალატამ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულეო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა უშუალოდ სადავო მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს მწვანე საფარის ზონაში (იხ. ადგილზე დათვალიერების ოქმი), კერძოდ კი, გარშემორტყმულია მწვანე საფარით და წარმოადგენს დამრეც, ციცაბო ადგილს. მას არ გააჩნია განვითარებულ ინფრასტრუქტურასთან მისასვლელი გზა მწვანე ზონის მიღმა. პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არამართებულად დაუკავშირა სადავო მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სადავო ნორმატიული აქტების ამოქმედებას. პალატამ ყურადღება გაამახვილა 2003 წლის 30 ივლისის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემაზე საკონკურსო კომისიის ... წლის 12 ნოემბრის ... ოქმისა და ქ. თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემბრის №...

განკარგულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ...ის გზატკეცილის მიმდებარედ მდებარე ... მიწის ნაკვეთის (ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის) ფართით ... კვ.მ მ. შ-ისათვის საკუთრებაში გადაცემა.

პალატის მითითებით, იმისათვის რომ დაცული იყოს მატერიალური კანონიერების კრიტერიუმი სადავო კანონქვემდებარე ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შესაბამისობაში უნდა იყოს კანონთან, კერძოდ, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრულ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპებთან და მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებთან. რომლის მიხედვითაც, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმებას უზრუნველყოფენ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები. რაც მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ის დებულებები, რომლითაც ხდება ურთიერთობის რეგულირება, იმგვარად უნდა ფორმულირდეს, რომ დაცული იქნეს კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის პროპორციულობა. ეს კი გულისხმობს იმ კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ჩარჩოს დაცვას, რასაც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტი ადგენს. კერძოდ, ნორმატიული აქტით არ უნდა მოხდეს საკუთრების უფლების იმ ხარისხით შეზღუდვა, რომ შინაარსი დაეკარგოს საკუთრების უფლებას, როგორც ობიექტურ ღირებულებას.

პალატამ დადგინილად მიიჩნია, რომ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით – დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 დადგენილებით მიწის ნაკვეთს, მდებარე – ქ. თბილისი, საკადასტრო

კოდი №..., მიენიჭა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსი. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 5 ივნისის №11-13 გადაწყვეტილებით „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებაში შეტანილ იქნა ცვლილებები და გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპერტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა ჩამოყალიბდა თანდართული სახით, ხოლო ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის თანდართული გენერალური გეგმა, რომელიც სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების მდგომარეობითაც მოქმედი იყო და შესაბამისად აღნიშნული წარმოშობდა/ანესებდა, ცვლიდა პირის უფლებებსა და მოვალეობებს.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მას უკანონოდ ეზღუდება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული საკუთრების უფლება. პალატის მოსაზრებით, იგი ვერ ასაბუთებს საკუთარ კერძო ინტერესის უპირატესობას საჯარო ინტერესთან მიმართებაში, ვინაიდან ადგილზე დათვალეირების ოქმით, ასევე საქმის მასალებით დადგინდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი და მომიჯნავე ტერიტორია წარმოადგენს მწვანე ზონას, ასევე სადავო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია მისასვლელი გზა, ხოლო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისთვის გზის გაჭრა მ. შ-ის კერძო საკუთრებამდე გამოიწვევს გარემოსათვის გამოუსწორებელ ზიანს. შესაბამისად, არსებობს გონივრული თანაზომიერება შეზღუდვის მიზანსა და ხარისხს შორის.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. შ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გაითვალისწინოს საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობა, კერძოდ კი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ დისკრეციული უფლებამოსილების გან-

ხორციელებისას არ შეიძლება გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. კასატორის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სწორედ, ადმინისტრაციული ორგანოს ამგვარ ქმედებასთან გვაქვს საქმე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის დაცული პროპორციულობა, თბილისის საკრებულოს მიერ გამოცემული აქტით ირღვევა უშუალოდ მისი უფლება, კერძოდ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) მოექცა რეკრეაციულ ზონაში, რაც ნიშნავს, რომ აეკრძალა მშენებლობის წამოწყება კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე. კასატორი თვლის, რომ მისი საკუთრების ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონად ქცევის გადაწყვეტილება არაპროპორციულია და კერძო და საჯარო ინტერესთა ბალანსის დარღვევითაა მიღებული. ნაკვეთზე არ არის რაიმე განსაკუთრებულად ღირებულ მცენარეთა საფარველი და მისი შენარჩუნების საჯარო ინტერესი არის მცირე, ხოლო ამის საპირისპიროდ, მისი ინტერესი შეილახა – მის საკუთრებაშია მიწა, რომელსაც არანაირი ფასი არ აქვს მისთვის თუ შენობის აშენების უფლება არ ექნება.

კასატორი არ უარყოფს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეიძლება ჰქონდეს მიზანი ქალაქში რეკრეაციული ზონის შენარჩუნებისა, თუმცა მიაჩნია, რომ ეს არ უნდა მოხდეს მიწის მესაკუთრეთა უფლებების უხეში შეზღუდვის ხარჯზე. კასატორი თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების არაპროპორციულ შეზღუდვას აქვს ადგილი.

კასატორი მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დაირღვა უშუალოდ მისი კანონიერი უფლება და შეეზღუდა კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული საკუთრების უფლება, რის შედეგადაც მიაღდა მატერიალური ზიანი, რომელიც გამოიხატება იმ თანხაში, რაც გადაუხადა ადმინისტრაციულ ორგანოს აღნიშნული ნაკვეთის შეძენისას და ამავდროულად, ადგება მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანი იმ გარემოებით, რომ მისი მიწის ნაკვეთის ფასი აღნიშნული გადაწყვეტილების გამო რამდენჯერმე მცირდება. კასატორის მითითებით, მართალია, საკუთრების უფლება არ წარმოადგენს შეუზღუდავ უფლებას, რომელიც დადგენილია ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმითა და საქართველოს უზენაესი და საკონტიტუციო სასამართლოს გადწყვეტილებებით, თუმცა ასევე დადგენილია საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

კასატორის მითითებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ისევე როგორც სასამართლომ, დაარღვია ადმინისტრაციული საპროცე-

სო კოდექსის მე-6 მუხლის მოთხოვნაც, რომელიც მას ავალდებულებს საკუთარი უფლებამოსილება გამოიყენოს მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. აღნიშნულ შემთხვევაში, გარემოებების დეტალური შესწავლის შედეგად, ბუნდოვანი ხდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიზანი, რადგან როგორც ადგილზე დათვალიერებითა და საქმეზე თანდართული ორთოფოტოდან ირკვევა, მოცემულ ტერიტორიაზე არის მხოლოდ მცირედი ბუჩქნარი, რომელიც არ წარმოადგენს იმ მნიშვნელობის გამწვანებას, რომ მას მიენიჭოს რეკრეაციული ზონის სტატუსი და ამისთვის შეიზღუდოს საკუთრების უფლება.

კასატორი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმე გვაქვს ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილის დარღვევასთან, რომლითაც ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება არის ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, რაც შეიძლება გახდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის საფუძველი. კასატორის მითითებით, აღნიშნულ შემთხვევაში, მოცემულ დოკუმენტს წარმოადგენს 2003 წლის 30 ივლისს დამტკიცებული ნოტარიული შეთანხმება (სარეგისტრაციო №1-1452), რომლის მიხედვით თბილისის მინის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის თავმჯდომარემ გადასცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი, ვაკის რაიონში, ...ის გზატკეცილის მიმდებარედ (ნაკვეთი №9), ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. 1.2 პუნქტის მიხედვით, ნაკვეთის ფართობი შეადგენს ... კვ.მ., ხოლო 2.1 პუნქტის თანახმად, ნაკვეთის ღირებულებად განსაზღვრულია ... ლარი. შესაბამისად, უსაფუძვლოა იმის მტკიცება, რომ მოპასუხე მხარისთვის უცნობი იყო ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების პროცესში აღნიშნული გარემოების არსებობა, ვინაიდან მისი საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო ჯერ კიდევ 18.02.2004 წელს და აღნიშნული ნაკვეთი განკუთვნილი იყო საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად, რომლის გათვალისწინების შემთხვევაშიც ადმინისტრაციული ორგანო და სასამართლო მიიღებდა სხვაგვარ გადანყვეტილებას. მოპასუხე წარმოადგენს თბილისის მინის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის უფლებამონაცვლეს, რომლისთვისაც ცნობილი უნდა ყოფილიყო აღნიშნული გარემოების შესახებ, ისევე როგორც არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2001 წლის 20 ივლისს გაცემული მინის ნაკვეთის გეგმა და თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემბრის №... განკარგულება და საჯარო რეესტრში ჯერ კიდევ 18.02.2004 წელს დაცული რეგისტრაცია, ვინაიდან სწორედ ამ დოკუმენტაციით განისაზღვრა აღნიშნული

მინის ნაკვეთის სტატუსი.

კასატორი მიუთითებს, რომ მის შემთხვევაში, საკრებულოს სადავო გადაწყვეტილება იქნა მიღებული ნაკვეთის შეძენისა და საკუთრებად დარეგისტრირების შემდგომ. კასატორი აღნიშნავს, რომ მისი საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული იყო ჯერ კიდევ 2004 წელს.

კასატორის განმარტებით, მან აღნიშნული ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად შეიძინა და ჰქონდა კანონიერი ნდობა აღნიშნული ხელშეკრულებისადმი, რადგან ხელშეკრულებით აღმინისტრაციული ორგანო მიუთითებდა, რომ უფლება ჰქონდა აეშენებინა სახლი შეძენილ მინის ნაკვეთზე. აღნიშნული მიზანი, ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც არის მითითებული, კერძოდ 2003 წლის 30 ივლისის დამტკიცებული ნოტარიული შეთანხმების 1.1 მუხლში მითითებულია, რომ ნაკვეთი საკუთრებაში იქნა გადაცემული ინდივიდუალური-საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. ... წელს ... ლარი გაცილებით მსყიდველუნარიანი იყო, ვიდრე დღეს არის. ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებისადმი ნდობა რომ არ ჰქონოდა, რომ სცოდნოდა, რომ შეიძლებოდა შეზღუდულიყო მისი საკუთრების უფლება, აღნიშნულ ნაკვეთში ასეთ დიდ თანხას არ გადაიხდიდა.

კასატორი ასევე მიუთითებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის დარღვევაზე და აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმე გვაქვს დისკრიმინაციასთან ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, რაც გამოიხატა იმაში, რომ მისი მინის ნაკვეთის ახლომდებარე მინის ნაკვეთს არ აქვს მინიჭებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსი. კასატორისთვის გაუგებარია თუ რა განასხვავებს ერთმანეთის მომიჯნავე, ზუსტად ორ იდენტურ მინის ნაკვეთს ობიექტურად ისე, რომ ერთზე მშენებლობის ნებართვა გაიცა, მეორე კი რეკრეაციულ ზონად იქნა აღიარებული.

ამასთან, კასატორის მითითებით, სადავო ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილი უნდა შეესაბამებოდეს „სიცრვითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრულ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპებს, ასევე მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს. კასატორი ასევე მიუთითებს ამავე მუხლის მე-3 პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ ნორმატიული აქტით მონესრიგებული ურთიერთობების ყველა ასპექტი, განსაკუთრებით კი ის დებულებები, რომლებიც ზღუდავს კერძო ინტერესს, უნდა ჩამოყალიბდეს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვით.



კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს მხრიდან იმის მტკიცებას, რომ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით ძალა დაკარგა გასაჩივრებულმა აქტმა, ვინაიდან სასარჩელო განცხადების მოთხოვნის ფარგლებში, უძრავ ქონებაზე მინის ნაკვეთის უფლებრივი ზონირება არ შეცვლილა საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე მითითებული აქტით (საკადასტრო კოდი ...) და სწორედ სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოიშვა თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით, რომელიც სასამართლოს მიერ მითითებულ აქტს არ გაუუქმებია. კასატორისთვის ასევე გაუგებარია სასამართლოს მტკიცება იმის შესახებ, რომ უძრავ ქონებაზე თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2001 წლის 20 ივლისის გაცემულ მინის ნაკვეთის გეგმაზე, რომელზეც განსაზღვრული იყო აღნიშნული ნაკვეთის უფლებრივი ზონირება თუ როგორ მოქმედებდა მანამდე საკრებულოს 2014 წლის №20-105 დადგენილება. ასევე სასამართლომ მიუთითა, თუმცა სამართლებრივად ვერ ხსნის იმ გარემოებას რომ მართალია „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, თანაბარი ძალის მქონე იურიდიულ დოკუმენტაციის შორის წინააღმდეგობისას უპირატესობა ენიჭება უფრო გვიან გამოცემულ აქტს, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ გვიან გამოცემულ აქტს უპირატესობა ენიჭება უშუალოდ იმ საკითხში, რომელ საკითხთანაც თავდაპირველად გამოცემულ აქტთან მოდის წინააღმდეგობაში. ასევე სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აღნიშნული მინის ნაკვეთი კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული იყო ჯერ კიდევ 18.02.2004 წელს.

ამასთან, კასატორის მითითებით, იდენტურ დავაზე, მის მომიჯნავე ტერიტორიასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიიღო რადიკალურად განსხვავებული კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. შ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 2 აპრილის განჩინებით მ. შ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა

მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ მ. შ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 მაისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. შ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელე სადავოდ ხდის მის მიერ შექმნილი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი ზონის სტატუსის ჩამორთმევასა და მისთვის ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭებას, რაც მოსარჩელის მითითებით, იმას ნიშნავს, რომ ნაკვეთზე აკრძალულია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობის განთავსებისა კანონმდებლობის შესაბამისად. მოსარჩელის განმარტებით, იქიდან გამომდინარე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად შეიძინა, ნაკვეთისთვის ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭება ზღუდავს მის კანონიერ უფლებას ფლობდეს და განკარგავდეს მის მიერ შექმნილ ნაკვეთს საკუთარი შეხედულებისამებრ და არღუევს მის საკუთრების უფლებას.

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომაზე კასატორმა თანხმობა გამოთქვა აუცილებელი საჭიროებიდან გამომდინარე მოხდარიყო მხარეთა შორის შეთანხმება სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობებით ან ადგილმონაცვლე მიწის ნაკვეთის შეთავაზებით, თუმცა აღნიშნულთან მიმართებაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ მომხდარა შეთავაზების განხილვა და მოცემულ საკითხზე გარკვეული სახის შეთანხმების მიღწევა, რის საფუძველზეც საკასაციო სასამართლომ სადავო საკითხი არსებითად განიხილა და გადაწყვიტა.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მიზანს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის იმგვარი ცვლილების განხორციელება წარმოადგენს, რომელიც შესაძლებელს გახდის მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას.

საგულისხმოა, რომ მოცემული სამართალწარმოების მიმდინარეობის პროცესში სადავო ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა (მისი გრაფიკული ნაწილის – რუკის ჩათვლით) ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15

მარტის №39-18 დადგენილებით, რომლითაც დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა. სასამართლო სხდომაზე საკრებულოს წარმომადგენლის განმარტებით, იმ ნაწილში, რომლითაც მ. შ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს მინიჭებული ჰქონდა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსი, მიენიჭა სატყეო ზონის სტატუსი. შესაბამისად, ახალი ნორმატიული აქტით კვლავ არსებობს მოსარჩელის საკუთრების უფლების დარღვევის რისკი. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საკანონმდებლო ცვლილებები განხორციელებულია სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისა და გადაწყვეტის შემდგომ, ხოლო კასატორმა, თავის მხრივ, საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომაზე მოთხოვნის დაფიქსირებისას მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს/კ ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების ნაწილში ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმისა“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ ბათილად ცნობა მოითხოვა. ამდენად, საკასაციო პალატა არ აფასებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების ახალი რედაქციის კანონიერებას, თუმცა, მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ნორმის ძალადაკარგული რედაქციის კანონიერებაზე მსჯელობა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვის ეფექტურ პრევენციულ საშუალებას წარმოადგენს. შეფასებას ექვემდებარება ძალადაკარგული სადავო ნორმით გათვალისწინებული საკუთრების უფლებაში ჩარევის კანონიერების საკითხი, რომლის მიმართ სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი შეფასება ასევე უნდა გავრცელდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით მ. შ-ის საკუთრების უფლების შემზღუდავ რეგულაციაზე.

აღნიშნულ მოსაზრებას ამყარებს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტება, რომლის თანახმად, სადავო ნორმის ძალადაკარგულად ცნობამ ყველა შემთხვევაში შეიძლება არ გამოიწვიოს სადავოდ გამხდარი ნორმატიული შინაარსის გაუქმება. ნორმის გაუქმების შემდეგ, იგი შეიძლება ჩანაცვლებულ იქნეს სხვა ისეთი დებულებით, რომელიც სრულად ან ნაწილობრივ შეინარჩუნებს მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარ ნორმატიულ შინაარსს (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2015 წლის 24 ოქტომბრის №1/4/592 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ბენიქარიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-6),

რაც არსებითად გასაჩივრებული დებულებით განპირობებული სავარაუდო პრობლემის ნორმატიულ შინაარსზე მსჯელობის საფუძველს წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველსაყოფად.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო დაუშვებლად მიიჩნევს სასამართლოს მიერ სადავო ნორმატიული აქტის კანონიერების შეფასებისა და ბათილად ცნობის შემდგომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ იგივე ნორმატიული შინაარსის ახალი აქტის მიღებას, რაც პირდაპირ წინააღმდეგობაში მოდის სასამართლო გადაწყვეტილების სავალდებულო ხასიათთან და ასევე უგულებელყოფს მოსარჩელის უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას.

რაც შეეხება სადავო ნორმატიული აქტების კანონიერების საკითხს, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სადავო ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-9 პუნქტით კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტისთვის გათვალისწინებული ფორმალური წესის დაცვით, რომელიც ითვალისწინებს, რომ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალურ-შინაარსობრივი კანონიერებისათვის საჭიროა იგი გამოიცეს კანონით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებში, მისი გამოცემისათვის დაცული უნდა იყოს კანონით გათვალისწინებული წესები, რაც სავალდებულოა აქტის გამომცემი ორგანოსათვის. იგი არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კონსტიტუციის ნორმებს და სხვა საკანონმდებლო აქტებს. აქედან გამომდინარე, მატერიალური კანონიერების შემოწმებისას უნდა შემოწმდეს მისი გამოცემისას მოქმედი საკანონმდებლო საფუძვლების არსებობა, ასევე ამ სამართლებრივი საფუძვლების კონსტიტუციურად გარანტირებულ ადამიანის ძირითად უფლებებთან და თავისუფლებებთან, აგრეთვე მომიჯნავე ნორმებთან მისი შესაბამისობა. ამგვარად, ნორმატიული აქტით მოწესრიგებული ურთიერთობის ყველა ასპექტი, განსაკუთრებით კი ის დებულებები, რომლებიც ზღუდავს კერძო ინტერესს, უნდა ჩამოყალიბდეს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვით.

სადავო ნორმატიული აქტები გამოცემულია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, რომელიც სადავო აქტების გამომცემის დროს ადგენდა სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქარ-

თველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში. მითითებული კანონის 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მინათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მინათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით: ა) მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მინათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა; ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთელი ტერიტორიისათვის მინათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა.

მითითებული კანონის 27-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, დასახლებათა მინათსარგებლობის დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მინათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად) მინათსარგებლობის თვალსაზრისით, მინათსარგებლობის გეგმებით დგინდება: ა) მინათსარგებლობის ზონების შესაძლო სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი; ბ) ცალკეულ ზონებში ტერიტორიების გამოყენების სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები. ტერიტორიების განაშენიანების თვალსაზრისით, მინათსარგებლობის გეგმებით დგინდება: ა) თითოეული ზონისათვის განაშენიანების (სამშენებლო განვითარების) პარამეტრები და მათი მაქსიმალური ან/და მინიმალური მაჩვენებლები; ბ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი ნყობა (საჭიროების შემთხვევაში).

ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-18 მუხლის მიხედვით უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბა-

მის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად), რომელთა და-  
ყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბა-  
მის უფლებრივი ზონირების ზოგად რუკაში. მითითებული წესის  
მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ლანდშაფტურ-სარეკ-  
რეაციო ზონა – (ლსზ) – წარმოადგენს თბილისის (ადმინისტრაცი-  
ულ) საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული  
ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მი-  
სი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების  
განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად. ანალოგიურ რეგულა-  
ციას შეიცავს ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის  
„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და  
განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“  
№14-39 დადგენილება, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხად-  
და „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების  
რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკ-  
რებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილება. კერძოდ,  
მითითებული დადგენილების მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვე-  
პუნქტის თანახმად, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) –  
ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს, რო-  
გორც წესი, თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზ-  
ღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხე-  
ლოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას. ამავე დადგენილების მე-16  
მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ ლანდშაფ-  
ტურ-სარეკრეაციო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლო-  
ბა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-  
ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულ-  
ტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შე-  
თანხმების საფუძველზე.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების  
შესახებ“ კანონის 27-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, იმ ფი-  
ზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები  
და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მიწათსარგებლობის დაგეგ-  
მვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორ-  
ციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ არის ის გარემოება, რომ  
ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის არსებობით მოსარ-  
ჩელე მხარეს ერთმევა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენე-  
ბის შესაძლებლობა. მოსარჩელისთვის სადავო ნორმატიული აქტე-  
ბის ბათილად ცნობის უმთავრეს კანონიერ ინტერესს სწორედ ამ  
შეზღუდვის მოხსნა წარმოადგენს. კასატორის მტკიცებით, სადა-  
ვო ნაწილში ნორმატიული აქტები დაუსაბუთებლად ზღუდავს მის

საკუთრების უფლებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს, მიმოიხილოს და განმარტოს საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული საკუთრების უფლების ნორმატიული შინაარსი. საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტი ანებსებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: აუცილებელი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. ამდენად, სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა უნდა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახუროდეს ლეგიტიმურ მიზანს – აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი – შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს, ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება.

ამასთან, საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქ-

მის პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, რომლის მიხედვით: „1. ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. არავის შეიძლება ჩამოერთვას საკუთრება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ეს საზოგადოებრივ ინტერესშია და ექვემდებარება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებს. 2. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს, რათა განახორციელოს საკუთრებით სარგებლობის კონტროლი საერთო ინტერესების შესაბამისად ან გადასახადების, სხვა კონტრიბუციებისა თუ ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად“. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტებების მიხედვით, აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ წესს, კერძოდ, საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ დაადგინა: „პირველი წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის პირველ წინადადებაში ჩამოყალიბებული, ზოგადი ხასიათისაა და აყალიბებს საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის პრინციპს. მეორე წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის მეორე წინადადებაშია მოცემული, ეხება მხოლოდ საკუთრების ჩამორთმევას და უქვემდებარებს მას კონკრეტულ პირობებს. მესამე წესი, რომელიც მეორე პარაგრაფი მიუთითებს, აღიარებს, რომ ხელშემკვრელი სახელმწიფოები უფლებამოსილები არიან, *inter alia*, საჯარო ინტერესის შესაბამისად განახორციელონ საკუთრების გამოყენების კონტროლი“ (Sporrong and Lonnroth v. Sweden, №7151/75 და №7152/75, §61, 23.09.1982).

რაც შეეხება საკუთრების უფლების შინაარსს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი საკუთრებას განმარტავს როგორც ქონების (ნივთის) მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილებათა ერთიანობას (170-ე მუხლი). კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მ. შ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ქ. თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემბრის №... განკარგულება, 2003 წლის 30 ივლისს სანოტარო წესით დამონებული ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-1452 (ნო-



ტარიუსი ლ. კ-ე) და ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2001 წლის 20 ივლისს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წელს მიწის ნაკვეთზე მ. შ-ის სახელზე განხორციელდა დაზუსტებული რეგისტრაცია, ხოლო საჯარო რეესტრში მ. შ-ის მესაკუთრედ თავდაპირველად აღრიცხვა განხორციელებულია ჯერ კიდევ 2004 წელს. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მითითება მასზედ, რომ მ. შ-ის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით წარმოიშვა 2016 წელს, არ შეესაბამება საქმის გარემოებებს და არსებითად ცვლის საქმის სამართლებრივ ბედს, რამეთუ განსახილველ შემთხვევაში დავის გადანაცვლებისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონეა მ. შ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობისა და მიწის ნაკვეთზე სადავო ნორმატიული აქტებით გავრცელებული შეზღუდვის ქრონოლოგია.

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ...ის გზატკეცილის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთი შეიძინა ... წელს ქალაქ თბილისის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის მიერ მოწყობილ აუქციონზე, რაც დამტკიცებულ იქნა ქ. თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემბრის №... განკარგულებით, ხოლო 2003 წლის 30 ივლისს სანოტარო წესით დამოწმებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-1452 (ნოტარიუსი ლ. კ-ე), ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ კი 2001 წლის 20 ივლისს გაცემულია მიწის ნაკვეთის გეგმა. აღნიშნულის საფუძველზე, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე მ. შ-ის სახელზე 2004 წელს საჯარო რეესტრში განხორციელებულია პირველადი, ხოლო 2016 წელს – დაზუსტებული რეგისტრაცია.

ამასთან, სადავო ტერიტორია ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში მოქცეულია ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ მიხედვით. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების შექმნა დროში წინ უსწრებს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის მინიჭებით გათვალისწინებული შეზღუდვების შემოღებას. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდგომ დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო განვითარების მიზანი. აღნიშნულზე მიუთითებს თავად მოსარჩელეც და აღნიშნავს, რომ მის შემთხვევაში, საკრებულოს სადავო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ნაკვეთის შექმნისა და საკუთრებად დარეგისტრირების შემდგომ. კასატორი მიუთითებს, რომ მისი

საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული იყო ჯერ კიდევ 2004 წელს.

განსახილველ შემთხვევაში დავის გადაწყვეტისთვის ასევე არსებითი მნიშვნელობის მქონეა ის უდავოდ დადგენილი გარემოება, რომ მ. შ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი აუქციონის ფორმით განკარგულია სწორედ სამშენებლოდ განვითარების მიზნით. დადგენილია, რომ 2003 წლის 30 ივლისს დ. ლ-სა და მ. შ-ეს შორის გაფორმებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემაზე საკონკურსო კომისიის ... წლის 12 ნოემბრის ... ოქმისა და ქ. თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემბრის №... განკარგულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ...ის გზატკეცილის მიმდებარედ მდებარე (ნაკვეთი ...) ... მიწის ნაკვეთი (ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის) ფართით ... კვ.მ. საკასაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გააჩნია ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით შეძენილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ლეგიტიმური მოლოდინი, რომელიც ემყარება ქ. თბილისის პრემიერის ... წლის 26 ნოემბრის №... განკარგულებასა და მის საფუძველზე 2003 წლის 30 ივლისს სანოტარო წესით დამონმებულ №1-1452 ნასყიდობის ხელშეკრულებას. სადავო ნორმატიული აქტების გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გაეთვალისწინებინა ადმინისტრაციული ორგანოს გამოცემული აღმჭურველი აქტით გათვალისწინებული უფლების შეზღუდვის შესაძლებლობა კანონით დადგენილ ფარგლებში, რაც ერთმნიშვნელოვნად უგულებელყოფილ იქნა მოსარჩელის მიმართ გასაჩივრებული ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილების გამოცემისას. ასევე უგულებელყოფილ იქნა „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის მოთხოვნები, რომლის თანახმადაც, ნორმატიულ აქტს უკუძალა აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის დადგენილი ამ ნორმატიული აქტით. ნორმატიულ აქტს, რომელიც ადგენს ან ამძიმებს პასუხისმგებლობას, უკუძალა არა აქვს. ამრიგად, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭება არღვევს ნორმატიული აქტის გამოცემისთვის გათვალისწინებულ იმ-

პერატიულ დანაწესს ნორმატიული აქტის უკუძალის შესახებ, რამდენადაც, მშენებლობის მიზნით გადაცემულ და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებზე, რომლის მონაცემიც დაცულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციით, დაუშვებელია ნორმატიული აქტისთვის უკუძალის მინიჭებით მშენებლობის აკრძალვა და აღნიშნული გაუმართლებელ ჩარევას წარმოადგენს საკუთრების უფლებაში.

ამასთან, ნორმატიული აქტით მონესრიგებული ურთიერთობის ყველა ასპექტი, განსაკუთრებით კი – ის დებულებები, რომლებიც ზღუდავს კერძო ინტერესს, უნდა ჩამოყალიბდეს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვით. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, საკმარისი არ არის, რომ უფლებაში ჩარევა კანონიერ მიზანს ემსახურებოდეს. არამედ, ასევე დაცული უნდა იყოს პროპორციულობა. საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ გააკეთა მნიშვნელოვანი განმარტება ხელყოფის და საბუთების პრინციპთან დაკავშირებით: „...სასამართლომ უნდა განწყვიტოს, იქნა თუ არა დაცული სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების საერთო ინტერესებსა და პირის ფუნდამენტურ უფლებათა დაცვის მოთხოვნებს შორის. ...ამგვარი ბალანსის ძიება წარმოადგენს მთლიანად, კონვენციის განუყოფელ ნაწილს და ასევე, ასახულია [პირველი დამატებითი ოქმის] პირველი მუხლის სტრუქტურაში“ (Sporrong and Lönnroth v. Sweden, №7151/75 და №7152/75, §69, 23.09.1982). კერძო და საჯარო ინტერესების შეპირისპირების კუთხით, ერთ-ერთ გადანყვეტილებაში „Megadat.com მოლდოვას წინააღმდეგ“ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ეროვნული სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან საქმეში არსებულ კერძო ინტერესებსა და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის შემონმების განუხორციელებლობა, დიდი ალბათობით, გამოყენებულ იქნება მოპასუხე სახელმწიფოს სანააღმდეგოდ“ (Megadat.com SRL v. Moldova, №21151/04, §74, 08.04.2008). საქმეში „პიალოპულოსი და სხვები საბერძნეთის წინააღმდეგ“ ადგილი ჰქონდა მშენებლობის დროებით აკრძალვას ქალაქის განაშენიანების ახალი გეგმის საფუძვლით და ასევე ექსპროპრიაციის ბრძანებას, რომელიც ზემდგომმა ორგანომ გაუქმებულად ცნო. მომჩივნისთვის მისი უფლებრივი მდგომარეობა გაურკვეველი იყო 13 წლის განმავლობაში. სასამართლოს ეჭვი არ შეუტანია იმ გარემოებაში, რომ „სადავო ღონისძიებები ემსახურებოდა გარემოს დაცვასა და ქალაქის განვითარებას ისეთ ზონაში, რომელიც მშენებლობით იყო გადატვირთული“ (Pialopoulos and Others v. Greece,

№37095/97, §58, 15.02.2001). თუმცა, მისი შეფასებით, „მომჩივნები სრულიად სამართლიანად დავობდნენ, რომ მათ არ ჰქონდათ შესაძლებლობა შეუფერხებლად ესარგებლათ მათი საკუთრებით 1987 წლიდან და ამის საპირწონედ, ვერანაირი ფინანსური კომპენსაცია ვერ მიიღეს“ (იხ. იგივე საქმე, §59). შედეგად, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფომ ვერ დაიცვა სამართლიანი ბალანსი საჯარო ინტერესსა და ინდივიდის ფუნდამენტურ უფლებას (საკუთრების უფლება) შორის და ამის საფუძველზე დარღვევა დაადგინა. ასევე საყურადღებოა ევროპული სასამართლოს კიდევ ერთი განმარტება, რომლის თანახმად, თითოეული შემთხვევა უნდა გავაანალიზოთ სახელმწიფოს პოზიტიური ვალდებულებების კუთხით ან საჯარო ხელისუფლების ორგანოების მხრიდან ჩარევის სახით, დასაბუთებული კრიტერიუმებით, რომელიც არ განსხვავდება შინაარსობრივად. ორივე, ჩარევამ ქონების მშვიდობიან გამოყენებაში და მოქმედებისგან თავის შეკავებამ, უნდა დაიცვას სწორი ბალანსი საზოგადოების საჯარო ინტერესსა და ინდივიდის ფუნდამენტური უფლებების დაცვის მოთხოვნებს შორის (ზოლოტასი საბერძნეთის წინააღმდეგ – 66610/09, 29.01.2013წ.).

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი; აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს; ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში საჯარო და კერ-

ძო ინტერესების შეთანხმებას უზრუნველყოფენ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობა იმპერატიულად ადგენს დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვის ვალდებულებას. შესაბამისად, როდესაც ინტერესების დაპირისპირება აუცილენელია, წარმოიშობა მათი ჰარმონიზაციის, სამართლიანი დაბალანსების აუცილებლობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 და მე-7 მუხლების შესაბამისად სასამართლო უფლებამოსილია, შეამოწმოს დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების მიზნისა და ამ მიზნის მისაღწევად გამოყენებული საშუალების, ასევე, საჯარო და კერძო ინტერესთა პროპორციულობის და დისკრეციის კანონმდებლობით განსაზღვრული ფარგლების დაცულობის საკითხი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის შეფასების საზომი თანაზომიერების პრინციპია. ადამიანის უფლებათა სამართლის თეორიაში აღნიშნული პრინციპი წარმოადგენს ადამიანის უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის შებოჭვის მექანიზმს და, შესაბამისად, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტს. თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნაა, რომ უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს ღირებულ, ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის გამოსადეგ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს. დაუშვებელია ლეგიტიმური მიზნის მიღწევა განხორციელდეს ადამიანის უფლების მომეტებული შეზღუდვის ხარჯზე. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციით დადგენილი ზღვარი – შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს და ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

საკასაციო სასამართლო მითითებით, განსახილველ შემთხვე-

ვაში სადავო აქტებით დაცულია მხოლოდ საჯარო ინტერესები, თუმცა გადანყვეტილების მიღებისას საჯარო და კერძო ინტერესთა თანაფარდობის დროს არ იქნა გათვალისწინებული მ. შ-ის საკუთრების უფლება. საქმეზე სათანადო გადანყვეტილების მიღება კი სწორედ ინტერესთა თანაფარდობისა და შესაბამისი ბალანსის დაცვის შედეგად უნდა იქნეს მიღებული. ადმინისტრაციული ქმედების დროს საჭიროა ურთიერთსაპირისპირო ინტერესების ერთმანეთთან სწორი ურთიერთშეფარდება. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის არსებობითა და აღნიშნული ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული შეზღუდვებით ეჭვქვეშ დგას საკუთრების უფლების არსი და შინაარსი. ასეთ ვითარებაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირებისას მიღებული გადანყვეტილების დასაბუთების ხარისხს. გასაჩივრებული ნორმატიული აქტებით კი ვერ დგინდება მოსარჩელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის თანაზომიერი ლეგიტიმური მიზანი, რომელიც ერთმნიშვნელოვნად გამოორიცხავდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვის ინტერესს. ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ არის დასაბუთებული იზღუდება თუ არა მ. შ-ის საკუთრების უფლება, არის თუ არა შეზღუდვა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, რა ხარისხით ხდება უფლების შეზღუდვა და არის თუ არა იგი ლეგიტიმური მიზნის – საჯარო ინტერესის დაცვის თანაზომიერი, ამასთან, ხომ არ იწვევს საკუთრების უფლების მოცემული ხარისხით შეზღუდვა საკუთრების უფლების არსის რღვევას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნორმატიული აქტების გასაჩივრებული ნაწილით სახელმწიფომ დააწესა მ. შ-ის საკუთრების უფლების იმგვარი კონტროლი, რომლითაც გაუმართლებლად იზღუდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება. კერძოდ, მას ერთმევა შესაძლებლობა, მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს მისთვის გადაცემული მიზნით – სამშენებლოდ, ანუ იმ მიზნით რა მიზნითაც ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა მითითებული ქონება. ამასთან, ქონების დანიშნულების განსაზღვრა ხდება იმგვარი სარგებლობისათვის, რომელიც შინაარსობრივად მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის კომპეტენციას განეკუთვნება და ვერანაირად ვერ იქნება გამოყენებული მესაკუთრის მიერ. შეზღუდვა ეხება სარგებლობის უფლებას, რაც საკუთრების უფლების უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს. გარდა ამისა, შეზღუდვის თავისებურებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული სახის შეზღუდვა ეჭვქვეშ აყენებს საკუთრების უფლების არსს, რადგან ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის

მინიჭებით მოსარჩელეს ეკრძალება მშენებლობის წარმოება მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ამ სტატუსის მინიჭება გულისხმობს, რომ მიწის ნაკვეთის განვითარება უნდა მოხდეს სარეკრეაციო მიზნებისთვის და ნაკვეთი გამოყენებული უნდა იქნეს საზოგადოებრივ სივრცედ, რაც, შესაძლოა, აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას წარმოადგენდეს, თუმცა, იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს უკარგავს მას, რადგან საკუთრება სარგებლობის უფლების გარეშე მხოლოდ ფორმალურად რეგისტრირებულ უფლებად იქცევა. სახელმწიფოს მიერ სამშენებლო მიზნით მიწის ნაკვეთის განკარგვა და მოგვიანებით ამ მიწის ნაკვეთისთვის იმგვარი ფუნქციური ზონის განსაზღვრა, რაც ხელს უშლის მის მიერვე გამოცემული აღმჭურველი შინაარსის გადაწყვეტილების აღსრულებას, ეწინააღმდეგება კეთილსინდისიერი მმართველობის პრინციპს. ნებისმიერი საკანონმდებლო ნორმის განმარტება უნდა მოხდეს კონსტიტუციური მართლწესრიგით განმტკიცებული ღირებულებების ფარგლებში. კანონის შინაარსი უნდა განიმარტოს ძირითადი კონსტიტუციური დანაწესების გათვალისწინებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო ნორმატიული აქტებით მ. შ-ის კერძო ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა მდგომარეობს იმაში, რომ არ დგინდება ამგვარი შეზღუდვით საჯარო ინტერესების დაცვის უპირატესობა, რის გამოც სადავო აქტები არღვევს არათუ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, არამედ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დადგენილ საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმს ამგვარი შეზღუდვისას აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობის შესახებ, რის გამოც წარმოდგენილი სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა შეესაბამება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გაკეთებულ განმარტებებსა და დადგენილ პრაქტიკას (იხ. 21.05.2020წ. გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს-1233(კ-18); 21.05.2020წ. განჩინება საქმეზე №ბს-268(კ-19)).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ. შ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 მაისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. შ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად იქნეს

ცნობილი ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა“ ქ. თბილისში მდებარე მ. შ-ის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების ნაწილში, ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“ ქ. თბილისში მდებარე მ. შ-ის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის შენარჩუნების ნაწილში. ამასთან, ბათილად ცნობილ ნაწილში ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მოქმედების შეწყვეტა უნდა განისაზღვროს მათი ბათილად ცნობის დღიდან. ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უნდა დაევალოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოქვეყნება იმავე წესით, რაწესითაც გამოქვეყნდა ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მ. შ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) 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 ე ყ ვ ი ტ ა :**

1. მ. შ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 მაისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;



4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა“ ქ. თბილისში მდებარე მ. შ-ის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების ნაწილში;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“ ქ. თბილისში მდებარე მ. შ-ის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის შენარჩუნების ნაწილში;

6. ბათილად ცნობილ ნაწილში ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვროს მათი ბათილად ცნობის დღიდან;

7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოქვეყნება იმავე წესით, რა წესითაც გამოქვეყნდა ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“;

8. მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მ. შ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება;

9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო  
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)