

მინის დაჯიბი

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

2022, №3

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

2022, №3

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

2022, №3

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

2022, №3

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

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

საძიებელი

1. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება	4; 9
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება	51; 89
მოსარჩელის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის აღიარება	104
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების დასაშვებობა	115
თვითნებურად დაკავებული მიწის აღიარების საფუძველი	128

2. მიწის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობის რეგისტრაციის კანონიერება	154
სადავო მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის კანონიერება	192

1. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-600(კ-20)

24 ივნისი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 19 დეკემბერს გ. ლ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი წლებია ფლობს და სარგებლობს ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ არსებულ 21 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა. აღნიშნული შენობა-ნაგებობის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი დასტურდება კიროვის რაისაბჭოს კომუნალურ განყოფილებასთან არსებული საუნწყებათაშორისო კომისიის №25 ოქმით, რომელიც გადაეცა გ. ლ-ას მამას – გ. მ-ეს. მოსარჩელის მითითებით, ფლობის ფაქტი ასევე დასტურდება მოწმეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობებით.

გამომდინარე იქიდან, რომ ...ის №79-ში არსებული კორპუსის ნითელი ხაზების დადგენისას (აღნიშნულ კორპუსში გ. ლ-ას საკუთრებაში გააჩნდა საცხოვრებელი სახლი, რომელიც ფინანსური სახსრების არქონის გამო გაყიდა) გ. ლ-ას მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი დარჩა კორპუსის ნითელი ხაზების გარეთ, გ. ლ-ამ 2017 წლის 20 სექტემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფო

პროექტის ფარგლებში მის მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით. აღნიშნული გადაწყვეტილება გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

მოსარჩელის განმარტებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის განკარგულებით მოსარჩელე გ. ლ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამებოდა დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული უარი არის უკანონო, რამდენადაც აღიარების კომისიამ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის მასალები და ვერ დაასაბუთა ის, თუ კონკრეტულად რაში გამოიხატებოდა დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაბამობა.

ამდენად, მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1469 განკარგულების ბათილად ცნობა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გ. ლ-ასთვის ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ მდებარე 21 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით გ. ლ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1469 განკარგულება და მასვე კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენ

ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 20 სექტემბერს გ. ლ-ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ მდებარე 21 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 10 ოქტომბრის №... მიმართვით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, გ. ლ-ას განცხადება გადაუგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერსად.

სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია ც. ქ-ისა და ლ. ლ-ის 2018 წლის 17 დეკემბრის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ, რომ გ. ლ-ა ათეული წლებია ფლობს და განაგებს ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ მდებარე 21 კვ.მ უძრავ ქონებას. ზემოაღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას, რომ გ. ლ-ამ მოახდინოს ხსენებული უძრავი ქონების ლეგალიზება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 20 ივნისის წერილით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ მდებარე 21 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ).

სასამართლომ საქმის მასალებით ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1469 განკარგულებით გ. ლ-ას უარი ეთქვა 21 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის №79-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ მიიჩნია, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ას საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამებოდა დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, ვინაიდან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობით, ფართობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამო იყო არსებული განაშენიანებისათვის.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მი-

ნის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა. ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, სწორედ იმის საფუძველი იყო, რომ ასეთ შემთხვევებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, მისთვის

მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება.

სასამართლოს აღნიშვნით, მოცემულ შემთხვევაში, აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამებოდა დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, ვინაიდან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობით, ფართობითა და კონფიგურაციით, შეუსაბამო იყო არსებული განაშენიანებისათვის. 2019 წლის 13 თებერვლის სხდომაზე კი მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ როგორც წარმოდგენილი ორთოფოტოებით ჩანდა, მოსარჩელის მიერ აშენებული გარაჟი საკმაოდ ახლოს მდებარეობდა სტადიონთან და იგი წარმოადგენდა სტადიონთან თავისუფლად მისვლისთვის დამაბრკოლებელ გარემოებას ან შესაძლოა ხელშემშლელი გამხდარიყო სხვა მესაკუთრეებისათვის. ამასთან, აღნიშნული შენობა-ნაგებობის გვერდით იყო სს „...ის“ კუთვნილი შენობა-ნაგებობა, რომელსაც შეიძლება არა მხოლოდ განაშენიანების, არამედ უსაფრთხოების კუთხითაც შეექმნა პრობლემა. სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული განმარტებით შემდეგ, მხარეებს მიეცათ შესაძლებლობა სს „...იდან“ წარმოედგინათ ინფორმაცია იმის თაობაზე, თუ როდის იქნა აშენებული სს „...ის“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა და რა მანძილით არის იგი დაშორებული გ. ლ-ას მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე მხარის მიერ, 2019 წლის 28 თებერვალს, ხოლო მოპასუხის მიერ 2019 წლის 27 მარტს გამართულ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე წარდგენილ იქნა 2019 წლის 21 თებერვლისა და 2019 წლის 12 მარტის წერილები, რომელთა საფუძველზეც, ირკვევა, რომ სს „...ის“ კუთვნილი ს/ქ №7415 აშენებულია 01.07.1959წ. და საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილების თანახმად, ...ებისა და გამანაწილებელი პუნქტებისათვის მიმდებარედ შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დროს დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნები: 1) ყრუ კედლიდან და და შემოღობვიდან პერიმეტრის გასწვრივ – 2 მ (მუხლი 3, პუნქტი გ.ა.); 2) ლიობიანი კედლის შემთხვევაში პერიმეტრის გასწვრივ – 4 მ (მუხლი 3. პუნქტი გ.ბ.); 3) მთავარი მისასვლელი გზის მონაკვეთი – სიგანით არანაკლებ 3 მეტრისა (მუხლი 3, პუნქტი გ.გ.). ამასთან, „...ის“ მიერ მითითებულ იქნა, რომ კომპანია არ არის წინააღმდეგი მოქალაქემ მოახდინოს მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაცული იქნება ზემოაღნიშნული პარამეტრები. რაც შეეხება მტკიცებულებას იმის თაობაზე, თუ რა მანძილით არის დაშორებული გ. ლ-ას მიწის ნაკვეთი

სს „...ის“ კუთვნილი ობიექტიდან ან აკმაყოფილებს თუ არა ზემო-აღნიშნულ პარამეტრებს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, სასამართლოს მითითებით, არც ერთი მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი არ ყოფილა და როგორც გასაჩივრებული აქტითა და ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით ირკვევა, აღნიშნული გარემოება არც ადმინისტრაციული წარმოების დროს გამოკვლეულა.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ ჰქონდა შესწავლილი საქმის გარემოებები, რის გამოც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1469 განკარგულება მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ იყო საფუძვლიანად დასაბუთებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო განკარგულება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუნყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი და მოპასუხეს უნდა დაევალებოდა გ. ლ-ას მოთხოვნასთან დაკავშირებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკითხის ხელახალი განხილვისას კი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ას განცხადების შემონმებისას გამოეკვლია ის გარემოება, წარდგენილი განცხადება აკმაყოფილებდა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს, აღნიშნულის გამოკვლევის მიზნით ეხელმძღვანელა კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებით და გადანყვეტილება მიუღო იმგვარად, რომ არ შელახულიყო პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 მარტის 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 სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ლ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ უპირველესად აღნიშნა, რომ გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იყო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებულ ნაწილში, ხოლო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელე მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესული იყო კანონიერ ძალაში. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სასამართლო იმსჯელებდა მხოლოდ გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილზე.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანი უკავშირდება ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ მდებარე 21 კვ.მ უძრავ ქონებაზე გ. ლ-ას საკუთრების უფლების აღიარებას. სადავო აქტის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1469 განკარგულების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერების საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა შეფასებულიყო, გააჩნდა თუ არა ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელისათვის მის მიერ მითითებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს გამოვლენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ აშენებული გარაჟი საკმაოდ ახლოს მდებარეობს სპორტულ სტადიონთან, ასე-

ვე გვერდით არის სს „...ის“ კუთვნილი შენობა-ნაგებობა. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად, საქმის განმხილველ სასამართლოში წარდგენილი 2019 წლის 21 თებერვლისა და 2019 წლის 12 მარტის წერილების შინაარსისა და საქმეში წარდგენილი ფოტომასალის შეფასებით, სააპელაციო პალატამ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საკმარის საფუძვლად არ მიიჩნია სასამართლოს ის განმარტება, რომ მტკიცებულება იმის თაობაზე, თუ რა მანძილით არის დაშორებული გ. ლ-ას მიწის ნაკვეთი სს „...ის“ კუთვნილ ობიექტთან, ან აკმაყოფილებს თუ არა ზემოაღნიშნულ პარამეტრებს, სასამართლოში მხარეთა მიერ წარდგენილი არ ყოფილა.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა და გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ აღიარების კომისია ქალაქთმშენებლობითი თვალსაზრისით, კანონმდებლობით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, უფლებამოსილია ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ განსაზღვროს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზანშეწონილობის საკითხი, არსებული განაშენიანების, მოქმედი ფუნქციური ზონისა და სხვა ფაქტობრივი გარემოებების მოქმედ კანონმდებლობასთან კომპლექსური ანალიზის საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტება, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ერთ მხარეს იდგა კონკრეტული ფიზიკური პირის ინტერესი – გ. ლ-ას საკუთრების უფლების აღიარება, ხოლო მეორე მხარეს კი – საჯარო ინტერესი, რაც გამოიხატება კონკრეტული ტერიტორიის განაშენიანების შენარჩუნებაში.

აღნიშნულის პარალელურად, ადმინისტრაციულ საპროცესო სამართალში არსებული ინკვიზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე და სასამართლოსთვის მინიჭებული ამ უფლებამოსილების ფარგლებში, სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეცია, რა მიზნითაც შეაფასა სადავო მიწის ნაკვეთის დღევანდელი მდგომარეობა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, გამოიკვლია, რომელ ფუნქციურ ზონაშია მოქცეული მიწის ნაკვეთი, არსებობს თუ არა რაიმე შეზღუდვის ზონა, რა ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონაში მდებარეობს დღეის მდგომარეობით და სხვ.

სააპელაციო პალატის მითითებით, თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის ვებგვერდზე განთავსებული ინტერაქტიული რუკის მეშვეობით დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2). სააპელაციო პალატამ იქვე ყურადღება გაამახვილა „მიწათსარგებლობის გენერა-

ლური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაზე, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილება. აღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლით გათვალისწინებულია გეგმარებითი პრინციპები და საფუძვლები, რომლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა, როგორც ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, განსაზღვრავს ტერიტორიების გამოყენების (მინათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით და ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს, აგრეთვე განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად ის ექვემდებარება სრულ რევიზიას 5 და 10-წლიან ნიშნულებზე.

ამავე დადგენილების №3 დანართში მითითებულია საბაღანსო მაჩვენებლები ცვლილების აღწერა-დასაბუთება, რომლის 112-ე პუნქტის თანახმად, ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით: ა.ა) ქალაქთმშენებლობით კარკასზე არსებული ტერიტორიები, რომლებიც უზრუნველყოფილია შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, განთავსებულია პირველად სატრანსპორტო ქსელზე და შესაბამისი განაშენიანების პარამეტრების მქონე არეალებში მოინიშნა სსზ 2-ის სახით. ა.ბ) პოლიცენტრული არეალების ტერიტორიები განისაზღვრა სსზ 2-ად. ა.გ) მკაფიოდ გამოხატული ფუნქციური ხასიათის და უმაღლესი ინტენსივობის არეალები, რომლებსაც გააჩნიათ პირდაპირი წვდომა შესაბამისი გამტარობისა და რესურსული პოტენციალის საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე და ამასთან გარკვეული სტრატეგიული მნიშვნელობა მიმდებარე ტერიტორიის სტრუქტურის ჩამოყალიბება-განვითარებისათვის, მოინიშნა სსზ-2-ის სახით.

ამასთან, სააპელაციო პალატამ მიუთითა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ №14-39 დადგენილების მე-15 მუხლის მეორე ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის „ს“ ქვეპუნქტის

თანახმად კი, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა წარმოადგენს მალა-ლი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. ამავე დადგენილების დანართ 1-ით განსაზღვრულია თითოეულ ქვეზონაში დაშვებული სამშენებლო ობიექტები, მათ შორის აღნიშნული დანართის მე-7 პუნქტით განსაზღვრულია სსზ-2-ში დაშვებული სამშენებლო ობიექტები.

სააპელაციო პალატამ, ასევე, ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ინტერაქტიული რუკის თანახმად, დღეის მდგომარეობით სადავო მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონაა – გეგმარებითი კარკასი. №14-39 დადგენილების მე-14 მუხლის შესამე ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გეგმარებითი კარკასი (გკ) წარმოადგენს დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მალალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების – აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილ სტრუქტურულ ელემენტს, რომელიც ცალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო-ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ რამდენადაც მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სსზ-2-სა და გკ-ს ზონებში, მიმდებარე ტერიტორია უზრუნველყოფილია შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (სპორტული სტადიონი), ამასთან აქვს გარკვეული სტრატეგიული მნიშვნელობა მიმდებარე ტერიტორიის სტრუქტურის ჩამოყალიბება-განვითარებისათვის, აქვს აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ ზემოთ მითითებულ ზონაში დომინირებული სახეობაა ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ცალსახად სახეზე იყო საჯარო ინტერესი, რაც გამოიხატებოდა კონკრეტული ტერიტორიის განაშენიანების შენარჩუნებაში. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გ. ლ-ას მიერ აღიარება-მოთხოვნილი უძრავი ქონება თავისი მდებარეობით, ფართობითა

და კონფიგურაციით შეუსაბამო იყო არსებული განაშენიანებისათვის და ამ თვალსაზრისით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოყენებული დისკრეციული უფლებამოსილება, დასაბუთებული იყო.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ გ. ლ-ას მიერ ვერც სააპელაციო სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკმარისი დოკუმენტები და ვერც წარმოდგენილი სააპელაციო შესაგებლით იქნა გაქარწყლებული სააპელაციო საჩივრის არგუმენტები. აღნიშნული გარემოებები კი, პალატის მოსაზრებით, გამორიცხავდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 ნოემბრის გადანყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ლ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილების ძალაში დატოვება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადანყვეტილება გამოცემულია თანაზომიერების პრინციპის დაცვის გარეშე. სასამართლოს მიერ არ არის მითითებული, კონკრეტულად რომელი პროცესუალურ-სამართლებრივი გარემოება არის გადანყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს სათანადოდ არ დაუცავს თანაზომიერებისა და ინკვიზიციურობის პრინციპები. მან მხოლოდ მოპასუხის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით განმარტა, რომ საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით დაუშვებელია გ. ლ-ას საკუთრების უფლების აღიარება. პროცესის მიმდინარეობისას არ შეფასებულა, თუ რამდენად არის კერძო პირის ინტერესის შეზღუდვა საჯარო მიზნის უკიდურესი და აუცილებელი საშუალება.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს არ უხელმძღვანელია ინკვიზიციურობის პრინციპით და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ მიუცია მითითებები გ. ლ-ას მფლობელობაში არსებული მინის მახასიათებლების სათანადო შეფასების შესახებ.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს სათანადო

დოდ უნდა შეეფასებინა კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობა. თანაზომიერების პრინციპი კრძალავს მმართველობითი ღონისძიების ადრესატის შეუსაბამო შეზღუდვას. ეს პრინციპი გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს კონსტიტუციური პრინციპიდან, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კონსტიტუციური უფლებების შეზღუდვა იმდენად არის დასაშვები, რამდენადაც ის საჯარო ინტერესების დაცვისათვის გარდაუვალი საშუალებაა. ამ პრინციპის მოთხოვნაა, რომ უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება წარმოადგენდეს ღირებული, ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის გამოსაძეგ 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. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ დაუშვებელია გ. ლ-ას კონსტიტუციით გარანტირებული უფლების შეზღუდვა იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში სათანადოდ არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სააპელაციო სასამართლოს არ შეუფასებია, წარმოადგენს თუ არა გ. ლ-ას უფლების შეზღუდვა უკიდურეს აუცილებლობას.

ამასთან, კასატორი მიუთითებს, რომ სს „...ის“ შენობა აგებულია 1959 წელს მომიჯნავედ, ...ის ქუჩის №79ა-ში მდებარე კორპუსის ეზოში. მისი შენობა-ნაგებობა სს „...ის“ ...ის შენობისაგან გამოყოფილია ბეტონის სქელი კედლით 4 მეტრის ქვევით. კასატორის განმარტებით, ავტოფარეხი არათუ ხელს უშლის ...ს, არამედ პირიქით, მისი შენობის ბეტონის კედელი აკავებს მინის გრუნტს ჩამოშლისაგან. რაც შეეხება იმას, რომ ...ის შენობას მისასვლელი გზა ადრე ...ის ქუჩის №79ა-ში მდებარე კორპუსის ეზოდან ჰქონდა, კასატორის მითითებით, ამჟამად იქ განლაგებულია უნებართვო ავტოფარეხები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. ლ-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 იანვრის განჩინებით გ. ლ-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 გ. ლ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2017 წლის 20 სექტემბერს გ. ლ-ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ მდებარე 21 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 10 ოქტომბრის №... მიმართვით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, გ. ლ-ას განცხადება გადაუგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას.

საქმეში წარმოდგენილია ც. ქ-ისა და ლ. ლ-ის 2018 წლის 17 დეკემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ, რომ გ. ლ-ა ათეული წლებია ფლობს და განაგებს ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ მდებარე 21 კვ.მ უძრავ ქონებას. ზემოაღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას, რომ გ. ლ-ამ მოახდინოს ხსენებული უძრავი ქონების ლეგალიზება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 20 ივნისის წერილით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ ქ. თბილისში, ...ის №79-ის მიმდებარედ მდებარე 21 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1469 განკარგულებით გ. ლ-ას უარი ეთქვა 21 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის №79-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ მი-

იჩნია, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ას საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამებოდა დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას, ვინაიდან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობით, ფართობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამო იყო არსებული განაშენიანებისათვის.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად მიუთითებს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით გ. ლ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1469 განკარგულება და მასვე კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრებულ იქნა მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ რამდენადაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გ. ლ-ას მიერ არ გასაჩივრებულა, ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. შესაბამისად, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების პროცესში საკასაციო სასამართლო შეზღუდულია იმ ფარგლებით, რომელიც გ. ლ-ას მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუსაჩივრებლობამ გამოიწვია. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ გ. ლ-ას საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმებისას, საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მხოლოდ ის ნაწილი, რომელშიც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებულ იქნა გ. ლ-ას სასარჩელო მოთხოვნა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. საქმის სამართლიანი და დროული განხილვის უფლება უზრუნველყოფილია. დასახელებული კონსტიტუციური დებულებების

ბით გარანტირებულია სამართლიანი სასამართლოს უფლება, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით რეგლამენტირებულია დაცვის უფლება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაში, არაერთხელ გაესვა 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 განონანსორების 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 არსებითი მნიშვნელობა აქვს ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვისათვის.

საკონსტიტუციო სასამართლოს არაერთხელ აღუნიშნავს, რომ პირის უფლებასთან დაკავშირებული საქმის ზეპირი მოსმენით გან-

ხილვა 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 შეჯიბრებითობის, 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 დადგენილ საფუძვლებზე 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/მეფასება/გამოკვლევა უნევს სასამართლოს. ამ თვალსაზრისით, გადამწყვეტია, სასამართლო იხილავს მხოლოდ სამართლებრივ საკითხებს, თუ, იმავედროულად, ახდენს ფაქტების (ფაქტობრივი გარემოებების) შეფასება/შესწავლასაც“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 23 მაისის №3/2/574 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე გიორგი უგულავა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-74). „ზეპირი განხილვის უფლების დაცვის სტანდარტი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული სამართალწარ-

მოების შინაარსზე. იმ შემთხვევაში, როდესაც საქმის განხილვა უკავშირდება ფორმალურ-სამართლებრივი საკითხების დადგენას, ნაკლებია ზეპირი მოსმენის გამართვის ინტერესი. ამ შემთხვევაში მოქმედებს პრინციპი „iura novit curia“ („სასამართლო 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 31-ე მუხლით 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 საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლებაში ინკორპორირებული სხვადასხვა უფლებრივი კომპონენტით. უფრო კონკრეტულად, საქმის ამგვარი ფორმით განხილვა დავის მიმდინარეობისას სრულყოფილად ვერ უზრუნველ-

ყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობას, კერძოდ, სამართალწარმოების მონაწილეებს ართმევს საშუალებას, გამოთქვან მოსაზრებები საქმესთან დაკავშირებულ იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს საქმის კონკრეტული შედეგით გადანყვეტაზე. 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 ¹² ნაწილი, რომელიც განამტკიცებს სააპელაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის წინაპირობებს. მითითებული ნორმის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია საქმე განიხილოს და გადანყვეტილება მიიღოს ზეპირი მოსმენის გარეშე, თუ: ა) სააპელაციო საჩივარი ემყარება კანონის დარღვევას და მასში მოთხოვნილია გასაჩივრებული გადანყვეტილების (განჩინების) მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმება; ბ) აშკარაა, რომ სახეზეა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილების (განჩინების) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლით (გარდა აღნიშნული მუხლის „ე“ და „ი“ ქვეპუნქტებისა) განსაზღვრული გადანყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები; გ) მოპასუხემ ცნო სარჩელი.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 376¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თუ სააპელაციო საჩივარი ემყარება კანონის დარღვევას და მოითხოვს გასაჩივრებული გადანყვეტილების (განჩინების) მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებას, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია საქმე განიხილოს და გადანყვეტილება 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 მოწესრიგება 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, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაეფუძნა ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას, რომელმაც დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან შეუსაბამობის მოტივით მიზანშეუწონლად მიიჩნია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობით, ფართობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამო იყო არსებული განაშენიანებისათვის. ამასთან, გასაჩივრებული აქტის განზოგადებული, აბსტრაქტული შინაარსის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოში გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელს სასამართლოს მხრიდან მოეთხოვა განმარტა, თუ კონკრეტულად რაში იქნა გამოხატული ზემოხსენებული შეუსაბამობა. აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა უპირველესად განმარტა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის პროცესში ადმინისტრაციული ორგანო მისთვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების გათვალისწინებით, მიზანშეწონილობის კრიტერიუმით ხელმძღვანელობდა. მოპასუხე მხარემ, ასევე, აღნიშნა, რომ სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან შეუსაბამობა გამოხატული იყო იმ კუთხით, რომ უფ-

ლებალიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ხელს უშლიდა მიმდებარედ არსებული მოედნით სარგებლობას, კერძოდ, კეტავდა მოედანთან მისასვლელ გზას. ამასთან, აღიარების კომისიის განმარტებით, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა სს „...ის“ საკუთრებაში არსებული ...ის მომიჯნავედ, მასთან საკმაოდ ახლო მანძილზე, რის გამოც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამოყენებას შესაძლოა საფრთხე შეექმნა როგორც სს „...ის“ ...ის ექსპლუატაციისათვის, ასევე, უშუალოდ გ. ლ-ას უსაფრთხოებისათვის.

საკასაციო პალატა აქვე აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული პროცესის მხარეებს სასამართლოს მხრიდან დაევალებათ სს „...იდან“ წარედგინათ ინფორმაცია იმის თაობაზე, თუ კონკრეტულად როდის იქნა აშენებული სს „...ის“ საკუთრებაში არსებული ...ი და რა მანძილით არის დაშორებული იგი გ. ლ-ას მიერ უფლებალიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთიდან. მოსარჩელე მხარის მიერ, 2019 წლის 28 თებერვალს, ხოლო მოპასუხის მიერ 2019 წლის 27 მარტს გამართულ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე წარდგენილ იქნა 2019 წლის 21 თებერვლისა და 2019 წლის 12 მარტის წერილები, რომელთა საფუძველზეც, ირკვევა, რომ სს „...ის“ კუთვნილი ს/ქ №7415 აშენებულია 01.07.1959წ. და საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილების თანახმად, ...ებისა და გამანაწილებელი პუნქტებისათვის მიმდებარედ შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დროს დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნები: 1) ყრუ კედლიდან და და შემოღობვიდან პერიმეტრის გასწვრივ – 2 მ (მუხლი 3, პუნქტი გ.ა.); 2) ღიობიანი კედლის შემთხვევაში პერიმეტრის გასწვრივ – 4 მ (მუხლი 3. პუნქტი გ.ბ.); 3) მთავარი მისასვლელი გზის მონაკვეთი – სიგანით არანაკლებ 3 მეტრისა (მუხლი 3, პუნქტი გ.გ.). ამასთან, „...ის“ მიერ მითითებულ იქნა, რომ კომპანია არ არის წინააღმდეგი მოქალაქემ მოახდინოს მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაცული იქნება ზემოაღნიშნული პარამეტრები. რაც შეეხება მტკიცებულებას იმის თაობაზე, თუ რა მანძილით არის დაშორებული გ. ლ-ას მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი სს „...ის“ კუთვნილი ობიექტიდან ან აკმაყოფილებს თუ არა ზემოაღნიშნულ პარამეტრებს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, არც ერთი მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი არ ყოფილა და როგორც გასაჩივრებული აქტითა და ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით ირკვევა, აღნიშნული გარემოება არც ადმინისტრაციული წარმოების დროს გამოკვლეულა.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს უარი დაეფუძნა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ას საკუთრებაში მოქცევის მიზანშეუწონლობას, რამდენადაც

კერძო და საჯარო ინტერესთა შეპირისპირებით უპირატესობა კონკრეტული ტერიტორიის განაშენიანების შენარჩუნებას მიენიჭა. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მიიჩნია, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ხელს უშლიდა მის მიმდებარედ არსებული მოედნით სარგებლობასა და სს „...ის“ საკუთრებაში არსებული ...ის უსაფრთხო ექსპლუატაციას. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გამოყენებით ზეპირი მოსმენის გარეშე გამოიკვლია სადავო მიწის ნაკვეთის მდებარეობა ტერიტორიულ-სტრუქტურული და ფუნქციური ზონების გათვალისწინებით და მიიჩნია, რომ რამდენადაც მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო სსზ-2-სა და გკ-ს ზონებში, გ. ლ-ას მიერ უფლებასაღიარებას მოთხოვნილი უძრავი ქონება თავისი მდებარეობით, ფართობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამო იყო არსებული განაშენიანებისათვის და ამ თვალსაზრისით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოყენებული დისკრეციული უფლებამოსილება დასაბუთებული იყო.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის საფუძველზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ საქმე განიხილა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიიღო ზეპირი მოსმენის გარეშე. ამასთან, სააპელაციო პალატამ მიუთითა ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედ ინკვიზიციურობის პრინციპზე და მასზე დაყრდნობით მხარეთა მონაწილეობის გარეშე გამოიკვლია და შეაფასა ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც არც ადმინისტრაციული წარმოების და არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში მიმდინარე სამართალწარმოების პროცესში მსჯელობის საგნად არ ქცეულა.

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 თა-

ნაბარი 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 შეჯიბრებითობის პრინციპის მოქმედების პირობებში, სამართალწარმოების მონაწილეები აღჭურვილნი არიან უფლებით, გამოთქვან საკუთარი მოსაზრებები საქმესთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან, განსაკუთრებით კი ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტის თვალსაზრისით ენიჭებათ არსებითი მნიშვნელობა. საპროცესო კანონმდებლობით მხარეთა მიერ საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვის სხდომაზე მოსაზრებათა გამოთქმის უფლების შეზღუდვა დაიშვება მხოლოდ ისეთ პირობებში, როდესაც მხარეები სადავოდ არ ხდიან საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით მონმდება. განსახილველ შემთხვევაში კი, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია შეჯიბრებითობის პრინციპის დარღვევით, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოში დავის განხილვის პროცესში კასატორს – გ. ლ-ას არ მიეცა შესაძლებლობა, გამოეთქვა საკუთარი მოსაზრებები უფლებასადაღარებელი მინის ნაკვეთის სივრცით-ტერიტორიულ მდებარეობასთან დაკავშირებით, უფრო კონკრე-

ტულად კი, იმ გარემოებასთან მიმართებით, რომელმაც, საბოლოოდ, მისი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა გამოიწვია.

ამასთან, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით განმტკიცებული ინკვიზიციურობის პრინციპის გამოყენება ავტომატურად გულისხმობს საქმესთან მიმართებით ისეთი მტკიცებულებების სასამართლოს მიერ მოპოვება-მოძიებას ან ისეთი ფაქტობრივი გარემოების გამოკვლევას, რომელიც ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ გამოკვლეულა და შეფასებულა. შესაბამისად, ინკვიზიციურობის პრინციპის ადმინისტრაციულ პროცესში რეალიზება აუცილებელს ხდის საქმეზე ზეპირი მოსმენის გამართვას და მოპოვებულ მტკიცებულებებთან თუ გარემოებებთან მიმართებით, მხარეთა მოსაზრებების მოსმენას. საკასაციო პალატა, ასევე, განმარტავს, რომ სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის ქვეშ მოაზრებული ხელისუფლების დანაწილების კონსტიტუციური პრინციპის არსი სახელისუფლებო შტოთა შორის ურთიერთმაკონტროლებელი, ურთიერთგამანონასწორებელი და ურთიერთდამაბალანსებელი მექანიზმის შექმნაში მდგომარეობს. აღნიშნული პრინციპის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო ხელისუფლება აღმასრულებელი ხელისუფლების კონტროლის ფუნქციით არის აღჭურვილი. სასამართლო ხელისუფლების რევიზორული ბუნება კი დაუშვებელს ხდის სასამართლოს მხრიდან ადმინისტრაციული ორგანოს ფუნქციის შეთავსებას და მის მიერ მმართველობითი ღონისძიების განხორციელებას. კონსტიტუციით გავლებული სახელისუფლებო ზღვრის პარალელურად კი, სასამართლო ხელისუფლების მაკონტროლებელი ფუნქცია კიდევ უფრო მეტად იბოჭება მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილებას დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე იღებს. ასეთ დროს კონტროლის შეზღუდული ფარგლებიდან გამომდინარე, სასამართლო უფლებამოსილია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 და მე-7 მუხლების გათვალისწინებით, შეამოწმოს მხოლოდ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების წესი და მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, რომელიც, თავის მხრივ, საჯარო და კერძო ინტერესთა ურთიერთშეპირისპირებასა და ურთიერთდაბალანსებას უნდა დაეფუძნოს. დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების პროცესში კი, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას ადმინისტრაციული ორგანოს მიხედულება შეცვალოს სასამართლოს მიხედულებით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევა-

ში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ფორმალური თვალსაზრისით არ შეიცავს სათანადო დასაბუთებას, კერძოდ, მასში კონკრეტულად არ არის გადმოცემული ის გარემოებები, რომელიც მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას შეუსაბამოს ხდიდა დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. მიუხედავად აღნიშნულისა, პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მიერ გაკეთებულმა განმარტებებმა დააკონკრეტა გასაჩივრებულ გადანყვევტილებებში ასახული ის აბსტრაქტული, განზოგადებული მიზეზები, რომლებიც გ. ლ-ას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად იქცა. სააპელაციო სასამართლომ კი სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან შეუსაბამობა არა ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებების კვალდაკვალ, არამედ საკუთარი ინიციატივით მოძიებული ინფორმაციის საფუძველზე დაადგინა, რის შედეგადაც, სასამართლომ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გადმოცემულ განზოგადებული შინაარსის დანაწესებს, ფაქტობრივად, მიანიჭა ის აზრი, რაც მისთვის ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მიუნიჭებია.

საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებისა და პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მიერ გაუღერებული არგუმენტების გათვალისწინებით, სარჩელის წარმოდგენის ეტაპიდან დავის მიმდინარეობის შემდგომ პროცესში მოსარჩელე ცდილობდა მხოლოდ იმ გარემოების დადასტურებას, რომ უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საფრთხეს არ უქმნიდა სს „...ის“ საკუთრებაში არსებულ ...ს და არ აფერხებდა მის მიმდებარედ არსებული მოედნით სარგებლობას. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მიმდინარე სხდომებზე განხილვის საგნად არ ქცეულა სადავო მიწის ნაკვეთის ამა თუ იმ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონასა თუ ფუნქციურ ზონაში მოქცევის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დაუშვებელია სასამართლო გადანყვევტილებას საფუძვლად დაედოს ფაქტობრივი გარემოება/მტკიცებულება, რომელიც სამართალწარმოების პროცესში მხარეთა აქტიური მონაწილეობით სათანადო წესით არ ყოფილა გამოკვლეული და რომელთან დაკავშირებითაც მხარეებს არ მისცემიათ საკუთარი მოსაზრებების გამოთქმის შესაძლებლობა. სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის უარყოფის საფუძვლად გამოი-

ყენა ადმინისტრაციული წარმოებისა და სამართალწარმოების პროცესში გამოუკვლეველი ისეთი გარემოება, რომლის არსებობაზე დაყრდნობითაც, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს სამართალწარმოების არც ერთ ეტაპზე (მათ შორის, არც წარმოდგენილ შესაგებელში) არ უცდია გ. ლ-ას სარჩელის საფუძვლიანობის გამორიცხვა. შესაბამისად, მხარეებს არ მისცემიათ აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით თავიანთი მოსაზრებების წარდგენისა და ხსენებული 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 პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოტანილია საპროცესო-სამართლებრივი დანაწესების დარღვევით, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების სამართლებრივ წინაპირობებს წარმოშობს. ამასთან, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დავის ხელახალი განხილვის პროცესში სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამართოს ზეპირი მოსმენა და კასატორს – გ. ლ-ასა და მონინაალმდეგე მხარეს მისცეს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სარჩელის საფუძვლიანობის გამომრიცხველ გარემოებასთან დაკავშირებით მოსაზრებების გამოთქმის შესაძლებლობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. ლ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ად-

მინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. ლ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 ნოემბრის 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.

თ ვ ი თ ნ ე ბ უ რ ა დ დ ა კ ა ვ ე ბ უ ლ მ ი ნ ა ზ ე ს ა კ უ თ რ ე ბ ის უ შ ლ ა ბ ის ა ლ ი ა რ ე ბ ა

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

№ბს-643(2კ-20)

1 ივლისი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

2018 წლის 12 ივლისს გ. ნ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისში, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ, 4540 კვ.მ მიწის ნაკვეთს ის ფლობს და მის სარგებლობაშია 1988 წლიდან, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები აშენებულია მის მიერ, ასევე მის მიერ არის გაშენებული მრავალწლოვანი ხეხილი, მისივე ხარჯებით არის მიწის ნაკვეთზე შეყვანილი ბუნებრივი აირი, ელექტროენერგია, წყალი. 2017 წლის 31 მაისს მან მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ, 4540 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. მოსარჩელის მითითებით, კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №676 განკარგულებით მას უკანონოდ ეთქვა უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან, კომისიამ მიიჩნია, რომ მას უკვე მიღებული ჰქონდა გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით, არ შეესაბამება სიმართლეს, რადგან, მართალია, კომისიამ ამ საკითხზე მიიღო გადაწყვეტილება, მაგრამ ის მიღებულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გათვალისწინებისა და სათანადო გამოკვლევის გარეშე. ამასთან, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ კომისიის წარმომადგენლები მხოლოდ ერთხელ იყვნენ ხსენებულ მისამართზე და არათუ შეისწავლეს და გამოიკვლიეს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არამედ, რადგანაც წვიმდა, მანქანიდან არც კი გადასულან.

ამასთან, სარჩელის თანახმად, იმ პერიოდში, როდესაც მოსარჩელის საქმე განიხილებოდა აღიარების კომისიის მიერ, მან 2016 წლის 21 ივნისს მიმართა ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და აცნობა, რომ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს განიხილავდა აღიარების კომისია და ითხოვა მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო ბალანსზე აღრიცხვის შეჩერება, თუმცა ქონების მართვის სააგენტოს მიერ მისი მოთხოვნა არ იქნა გათვალისწინებული და 2016 წლის დეკემბერში მიწის ნაკვეთის გარკვეული ნაწილი სახელმწიფო ბალანსზე იქნა აყვანილი. ამის შემდგომ მოსარჩელემ მიმართა სააგენტოს კითხვით, თუ რატომ განახორციელეს ეს ქმედება. სააგენტომ 2018 წლის 26 ივნისს მისი განცხადება გადაუგზავნა აღიარების კომისიას, თუმცა კომისიას საქმის განხილვა უკვე დასრულებული ჰქონდა.

ამდენად, მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №676 განკარგულების ბათილად ცნობა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე სა-

კუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ქ. თბილისში, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ არსებულ 4540 კვ.მ საერთო ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე გ. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №676 განკარგულება და მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დავალა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 2010 წლის 11 მაისს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ იმსჯელა შპს „ს...ის“ ხელმძღვანელის – გ. ნ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით და მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთზე, არქიტექტურის სამსახურის მიერ განსაზღვრული კონფიგურაციით – 176 კვ.მ-ზე.

2010 წლის 30 სექტემბერს კომისიას მიმართა გ. ნ-მა, რომელიც ითხოვდა იმავე მისამართზე მდებარე 400 კვ.მ მიწის ფართობის დაკანონებას. განმცხადებლის განმარტებით, მოთხოვნილი 400 კვ.მ მდებარეობდა შპს „ს...ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ. აღნიშნული განცხადების დაკმაყოფილებაზე გ. ნ-ს უარი ეთქვა 2010 წლის 7 ოქტომბრის №224 ოქმით.

2010 წლის 28 დეკემბერს კომისიას განცხადებით მიმართა გ. ნ-მა და ითხოვა 2277 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ვინაიდან №224 ოქმით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და მის მიერ არ იყო წარდგენილი ახალი გარემოებების დამდგენი დოკუმენტაცია, კომისიის 2011

წლის 20 იანვრის №237 ოქმით მას უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე.

იმავე საფუძვლით, 2011 წლის 7 აპრილის №249 ოქმით განმცხადებელს უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე, რომლითაც ის ითხოვდა 1173.5 კვ.მ-ზე საკუთრების აღიარებას. იმავე საფუძვლით, 2012 წლის 9 მარტის '293 ოქმით განმცხადებელს უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე, რომლითაც ის ითხოვდა 1900 კვ.მ-ზე საკუთრების აღიარებას. იმავე საფუძვლით, 2013 წლის 18 აპრილის №349 ოქმით განმცხადებელს უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე, რომლითაც ის ითხოვდა 2548 კვ.მ-ზე საკუთრების აღიარებას.

2014 წლის 13 ნოემბერს გ. ნ-მა განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება 4540 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ...ის, №2-ის მიმდებარედ. ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 მაისის №436 ოქმით მას უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე.

ბ. მ-ის, გ. ბ-ის და მ. გ-ის 2014 წლის 13 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ 2007 წლის 1 იანვრამდე გ. ნ-ს ნამდვილად ჰქონდა თვითნებურად დაკავებული 4540 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით, მისამართზე: ქ. თბილისი, ...ის, №2-ის მიმდებარედ. ნაკვეთზე დგას გადახურული კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობები. ნაკვეთი შემოღობილია და დარგულია მრავალწლიანი ნარგავები. გ. ნ-ი დღესაც სარგებლობს და იყენებს მიწის ნაკვეთს. განმცხადებლებს პრეტენზია არ გააჩნიათ, რომ გ. ნ-მა მოახდინოს ამ ნაკვეთის ლეგალიზება.

2016 წლის 21 ივნისს გ. ნ-მა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და განმარტა, რომ საკუთრების აღიარების კომისიაში მიმდინარეობდა წარმოება მის საქმეზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განმცხადებელმა ითხოვა, რომ შეჩერებულიყო ქ. თბილისი, ...ის '2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ, მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო ბალანსზე აყვანა.

2017 წლის 31 მაისს გ. ნ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ

მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისი, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ, მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარება.

სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 9 ივნისის №60- 0117160164 წერილის მიხედვით, ქ. თბილისი, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სამრეწველო (ს-1) და საცხოვრებელ (სზ-2) ზონაში. ამასთან, კვეთს ... და ... საკადასტრო ერთეულს.

2017 წლის 24 ოქტომბერს გ. ნ-მა განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ითხოვა, რომ ქ. თბილისი, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი არ შეყვანილიყო სახელმწიფოს საკუთრებაში. ასევე ითხოვა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მის სახელზე დაკანონება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 19 თებერვლის №646 ოქმის მე-16 საკითხით, უარი ეთქვა გ. ნ-ს 2017 წლის 31 მაისის განცხადების განხილვაზე, ვინაიდან კომისიის მიერ ერთხელ უკვე აღიარებული იყო საკუთრების უფლება წარმოდგენილ ტერიტორიაზე არქიტექტურის სამსახურის მიერ განსაზღვრული კონფიგურაციით შპს „ს...ის“ სახელზე, როგორც საკუთრების მომიჯნავე ფართობზე. შემდეგ გ. ნ-მა კიდევ ერთხელ მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება შპს „ს...ის“ საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის მიმდებარედ და უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე (ოქმი №199, 218, 224, 237, 249, 293, 349, 436). აღნიშნულიდან გამომდინარე, გ. ნ-ს უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №676 განკარგულებით გ. ნ-ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 26 ივნისის №17/36072 წერილით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას რეაგირების მიზნით გადაუგზავნა გ. ნ-ის 2017 წლის 26 სექტემბრის განცხადება და 2017 წლის 24 ოქტომბრის განცხადება თანდართული დოკუმენტაციით.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში სადავოს წარმოადგენს ის გარემოება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერ-

თან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2018 წლის 23 მაისის №676 განკარგულების მიღებისას მოხდა თუ არა სრულყოფილად იმის გამოკვლევა, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებას დაედო საფუძვლად, აღნიშნული კი სამართლებრივი მსჯელობისა და შეფასების კატეგორიას წარმოადგენდა.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებზე, მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე და დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან წინამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტაციულ ბელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უჭყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერიის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამის

სი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17, 53.1, 102-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ განცხადებასთან და/ან საჩივართან დაკავშირებით უკვე არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, – ასეთ შემთხვევაში ხელახლა განცხადება და/ან საჩივარი შეიძლება წარდგენილი იქნეს შემდეგ შემთხვევებში: 1. თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და 2. თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე დროს იმ შემთხვევაში თუკი დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. თუმცა დასახელებული მუხლის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში აუცილებლად უნდა იქნეს მითითებული ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად ის გარემოება იქცა, რომ მისი საკითხი უკვე განხილული იყო და მას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ფაქტობრივად ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხი არსებითად არ განუხილავს; არსებითი და დასაბუთებული უარი არ უთქვამს მოსარჩელისთვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. შესაბამისად, მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლოს განხილვის საგანს წარმოადგენდა ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო მოსარჩელის განცხადების განხილვაზე უარის კანონიერება და მხოლოდ მისი განხილვის დავალება ადმინისტრაციული ორგანოსათვის. შესაბამისად, უნდა შეფასებულიყო, მოცემული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, არსებობდა თუ არა გ. ნ-ის განცხადების განხილვის წინაპირობა და

მართებულად ეთქვა თუ არა განმცხადებელს უარი მის განხილვაზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს ერთსა და იმავე საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განცხადების ხელახლა წარდგენის წესს. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადების განხილვაზე უარის თქმის შესახებ. 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, განცხადება ადმინისტრაციული წარმოების განახლების შესახებ მიიღება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ამ გარემოებათა ან ფაქტების წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა.

ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, მოქმედი კანონმდებლობა უშვებს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ საკითხზე ხელახლა მიმართვის შესაძლებლობას, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, მხოლოდ განსაზღვრულ პირობებში: როდესაც შეიცვალა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო წინამდებარე აქტს, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომელიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას. იგივე წესია დადგენილი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაბობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის

2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-18 მუხლით, რომლის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო საქმეში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითა, რომ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მხარის მიერ დამატებით წარდგენილი იქნა ახალი მტკიცებულებები (მინის ნაკვეთის ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და ორთოფოტოები), ადმინისტრაციულ ორგანოს გ. ნ-ის 2017 წლის 31 მაისის განცხადებაში დასმული საკითხი არსებითად არ განუხილავს და დასაბუთებული უარის მოსარჩელისთვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე არ უთქვამს, რამეთუ მოსარჩელის მიერ ხელახლა წარდგენილი განცხადება მის მიმართ უკვე მიღებულ გადაწყვეტილებაზე მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად არ იქნა განხილული.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე და 96-ე მუხლებზე და მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა დაცული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გაეთვალისწინებინა ის გარემოება, წინა შემთხვევისაგან განსხვავებით, როდესაც 2015 წლის 11 მაისის №436 ოქმზე საკითხი არსებითად იქნა განხილული და განმცხადებელს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში გ. ნ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილ იქნა ახალი მტკიცებულებები, კერძოდ: ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და ორთოფოტოები,

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი მომიჯნავედ მცხოვრები მეზობლების – ბ. მ-ის, ვ. ბ-ის და მ. გ-ის 2014 წლის 13 ნოემბრის ნოტარიულად დამონმებული განცხადების თანახმად, ისინი ადასტურებენ, რომ 2007 წლის 1 იანვრამდე გ. ნ-ს ნამდვილად ჰქონდა თვითნებურად დაკავებული 4540 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით, მისამართზე: ქ. თბილისი, ...ის, №2-ის მიმდებარედ. ნაკვეთზე დგას გადახურული კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობები. ნაკვეთი შემოღობილია და დარგულია მრავალწლიანი ნარგავები. გ. ნ-ი დღესაც სარგებლობს და იყენებს მიწის ნაკვეთს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არსებითად არ უმსჯელია და შეფასება არ მიუცია იმისათვის, ახალი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ორთოფოტოები წარმოადგენდა თუ არა ისეთი სახის ახალ მტკიცებულებას, რომელიც განმცხადებლისათვის განაპირობებდა უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, არ შეუფასებია და მხედველობაში არ მიუღია ასევე ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაშია. ყოველივე აღნიშნულის საფუძველზე სასამართლომ დაასკვნა, რომ სადავო განკარგულება მიღებულია საქმის ყველა არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეჯერების გარეშე. საქმეზე დადგენილი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გ. ნ-ის 2017 წლის 31 მაისის განცხადება უნდა განეხილა არსებითად, სათანადოდ უნდა შეეფასებინა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე ემსჯელა იმის თაობაზე, გ. ნ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები წარმოადგენდა თუ არა უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების საკმარის საფუძველს, ხოლო თუკი სათანადო მსჯელობის შედეგად მივიდოდა დასკვნამდე, რომ არ არსებობდა მოცემულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული სხვა რომელიმე უარის თქმის საფუძველი, მიეღო გადაწყვეტილება სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრა-

ციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს-246-243(კ-14)).

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლზე და აღნიშნა, რომ დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო არის ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

სასამართლომ აქვე დამატებით აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამონმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზ-

რისით. სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ამასთან, საკითხის ხელახალი განხილვისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებაასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე მოსარჩელის განცხადების შემომწმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 28 თებერვლის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებები, მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა, რომ მართალია, 2015 წლის 11 მაისის №436 ოქმით საკითხი არსებითად იქნა განხილული და განმცხადებელს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, თუმცა ამ კონკრეტულ შემთხვევაში გ. ნ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილ იქნა ახალი მტკიცებულებე-

ბი. კერძოდ, ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და ორთოფოტოები, ამასთან, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მცხოვრები მეზობლების ბ. მ-ის, ვ. ბ-ის და მ. გ-ის 2014 წლის 13 ნოემბრის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება, რომელშიც ისინი ადასტურებენ, რომ 2007 წლის 1 იანვრამდე გ. ნ-ს ნამდვილად ჰქონდა თვითნებურად დაკავებული 4540 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით (მის. ქ. თბილისი, ...ის, №2-ის მიმდებარედ). ნაკვეთზე დგას გადახურული კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობები. ნაკვეთი შემოღობილია და დარგულია მრავალწლიანი ნარგავები. გ. ნ-ი დღესაც სარგებლობს და იყენებს მიწის ნაკვეთს.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არსებითად არ უმსჯელობია და შეფასება არ მიუცია ახალი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეთა ნოტარიულად დამონმებული განცხადება და ორთოფოტოები წარმოადგენდა თუ არა ისეთი სახის ახალ მტკიცებულებას, რომელიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, არ შეუფასებია და მხედველობაში არ მიუღია ასევე ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაშია. ყოველივე აღნიშნული პალატას უქმნიდა საფუძველს დაესკვნა, რომ სადავო განკარგულება მიღებულია საქმის ყველა არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეჯერების გარეშე.

სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 2015 წლის 11 მაისის №436 ოქმი, რომლითაც საკითხი არსებითად იქნა განხილული და განმცხადებელს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, თავის მხრივ არ შეიცავს დასაბუთებას, ხოლო გ. ნ-ის შემდგომი განცხადებები კი განუხილველად იქნა დატოვებული განხილული საკითხის იდენტიფიკაციის საფუძველით.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გ. ნ-ის 2017 წლის 31 მაისის განცხადება უნდა განეხილა არსებითად, სათანადოდ უნდა შეეფასებინა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობა-

ში და ისე ემსჯელა, გ. ნ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები წარმოადგენდა თუ არა უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების საკმარის საფუძველს, ხოლო თუკი სათანადო მსჯელობის შედეგად მივიდოდა დასკვნამდე, რომ არ არსებობდა მოცემულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული უარის თქმის საფუძველი, – მიეღო გადაწყვეტილება სადავო მინის ნაკვეთზე გ. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 28 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 31 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები.

კასატორის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, გ. ნ-ის განცხადებაზე წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რომელთან დაკავშირებითაც კომისიას უკვე ნამსჯელი და მიღებული ჰქონდა გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (კომისიის №199, 218, 224, 237, 249, 293, 349, 436, 509 საოქმო გადაწყვეტილებები). ასეთ შემთხვევაში საკითხის არსებითად განხილვა, კანონის იმპერატიული დანაწესის შესაბამისად, შესაძლებელია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, კერძოდ, თუ არსებობს განმცხადებლისათვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივი/სამართლებრივი გარემოება. კასატორის მითითებით, კომისიის მიერ დადგენილ იქნა, რომ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო გადაწყვეტილების მიღებას,

არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებანი), რომელიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამდენად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, არსებობდა გ. ნ-ის განცხადების განუხილველად, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი. კასატორის განმარტებით, გ. ნ-ის თავდაპირველ განცხადებაზე არსებითად უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთზე 2007 წლამდე შენობის არარსებობა, შესაბამისად, კასატორისთვის გაუგებარია, ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, ორთოფოტოებითა და მონმის ჩვენებებით როგორ შეიძლება დადგინდეს ფლობა-სარგებლობა, როდესაც შენობა არათუ 2005 წლის, არამედ 2010 წლის ორთოფოტოზეც კი არ ჩანს.

კასატორის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მითითებით, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განცხადება არ აკმაყოფილებდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნებს, მასში რაიმე ახალი ფაქტობრივი გარემოება მითითებული არ ყოფილა. კასატორის მითითებით, განცხადებას თან ერთვოდა მეზობლების თანხმობა, რომელიც დამონშებული იყო 2014 წელს. აზომვითი ნახაზი, რომელიც ერთვოდა განცხადებას, მომზადებული იყო 2014 წელს. შესაბამისად, ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მითითება, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო რუკები და აზომვითი ნახაზები წარმოადგენდა ახალ ფაქტობრივ გარემოებას. უფრო მეტიც, სადავო განკარგულებასთან მიმართებით სიახლედ შეიძლება ჩაითვალოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წელს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი, რომელიც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად ვერ ჩათვლება ახლად გამოვლენილ გარემოებად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 იანვრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა 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, საკასა-

ციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემომწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელე სადავოდ ხდის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №676 განკარგულების კანონიერებას, რომლითაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე მითითებით, იმ საფუძვლით, რომ განცხადების წარდგენისას არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, გ. ნ-ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. კერძოდ, სადავო განკარგულების მიხედვით, ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საოქმო გადაწყვეტილებებით (№199, 218, 224, 237, 249, 293, 349, 436, 509 საოქმო გადაწყვეტილებები) გ. ნ-ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის №2-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე. სადავო განკარგულებაში კომისიამ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და დადგინილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ განსახილველ განცხადებაზე წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რომელთან დაკავშირებითაც კომისიას უკვე ჰქონდა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (კომისიის №199, 218, 224, 237, 249, 293, 349, 436, 509 საოქ-

მო გადაწყვეტილებები). ასეთ შემთხვევაში ხელახალი განცხადების წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა, კანონის იმპერატიული მოთხოვნით, შესაძლებელი იყო მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, კერძოდ, თუკი არსებობდა განმცხადებლისთვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივი/სამართლებრივი გარემოება. კომისიის მიერ დადგინდა, რომ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო გადაწყვეტილების მიღებას, არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №676 განკარგულებით განცხადებით მოთხოვნილი საკითხი არსებითად არ განხილულა და არ გადაწყვეტილა, კომისიამ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე მითითებით, განცხადების განუხილველად, უარი უთხრა გ. ნ-ს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. შესაბამისად, სადავო განკარგულების კანონიერებაზე მსჯელობისას სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს გ. ნ-ის მიერ წარდგენილი განცხადება მასზე თანდართული დოკუმენტებით ქმნიდა თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საკითხის არსებითად განხილვისა და გადაწყვეტის შესაძლებლობას, სახეზე იყო თუ არა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით (მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება) დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კა-

ნონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს ერთსა და იმავე საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განცხადების ხელახლა წარდგენის წესს. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე. მე-3 ნაწილის თანახმად კი, განცხადება ადმინისტრაციული წარმოების განახლების შესახებ მიიღება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ამ გარემოებათა ან ფაქტების წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა.

ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობა უშეგებს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ საკითხზე ხელახლა მიმართვის შესაძლებლობას, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, მხოლოდ განსაზღვრულ პირობებში: როდესაც დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ შეიცვალა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომელიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას. იგივე წესია დადგენილი საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-19 მუხლით, რომლის თანახმად, განცხადება, იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

განსახილველ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №676 განკარგულება და მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 28 თებერვლის განჩინებით. დასკვნის სახით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გ. ნ-ის 2017 წლის 31 მაისის განცხადება უნდა განეხილა არსებითად, სათანადოდ უნდა შეეფასებინა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე ემსჯელა, გ. ნ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები წარმოადგენდა თუ არა უფლებაასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების საკმარის საფუძველს, ხოლო თუკი სათანადო მსჯელობის შედეგად მივიდოდა დასკვნამდე, რომ არ არსებობდა მოცემულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული უარის თქმის საფუძველი, – მიელო გადაწყვეტილება სადავო მინის ნაკვეთზე გ. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. ამასთან, საკით-

ხის გადაწყვეტისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით. ამდენად, სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში, ერთი მხრივ, მიუთითებს, რომ კომისიას გ. ნ-ის 2017 წლის 31 მაისის განცხადება უნდა განეხილა არსებითად, ხოლო, მეორე მხრივ, დავის გადაწყვეტისას ხელმძღვანელობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით. შესაბამისად, გასაჩივრებული განჩინება წინააღმდეგობრივია.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. თავის მხრივ, სააპელაციო სასამართლო პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამონიშნებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები. ანუ სააპელაციო სასამართლო, საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, შეუძლია არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, 2017 წლის 31 მაისს გ. ნ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მინის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის ... №2-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი: 4540 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარება. სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში წარმოება. დადგენილია, რომ გ. ნ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: აზომვითი ნახაზები, ორთოფოტები და მეზობლების – ბ. მ-ის, ვ. ბ-ის და მ. გ-ის 2014 წლის 13 ნოემბრის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ განსაზღვრავს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტებისა და იმ დოკუმენტების ჩამონათვალს, რომლებიც დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად (მითითებული კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტი; აღნიშნული „წესის“ 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, 11.4 მუხლი).

სადავო განკარგულების მიხედვით კომისიის მიერ დადგინდა, რომ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო გ. ნ-ის მიმართ გადაწყვეტილების მიღებას, არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. აღნიშნულზე მიუთითებს კასატორი წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარშიც.

იმ პირობებში, როდესაც მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოდგენდა მოსარჩელის განცხადების განხილვაზე უარის თქმის კანონიერება, შესაბამისად, სასამართლოს საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით უნდა გადაეწყვიტა არსებობდა თუ არა გ. ნ-ის განცხადების განხილვის წინაპირობა და მართებულად ეთქვა თუ არა განმცხადებელს უარი მის განხილვაზე. სააპელაციო სასამართლოს, მისთვის მინიჭებული საპროცესო კომპეტენციის ფარგლებში, თავად უნდა შეეფასებინა გ. ნ-ის მიერ წარდგენილი განცხადება მასზე თანდართული დოკუმენტებით წარმოდგენდა თუ არა ახლად აღმოჩენილ ან ახლად გამოვლენილ გარემოებას. ,

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2020 წლის 28 თებერვლის განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილითა და 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 28 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საპროცესო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების
უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-784(კ-20)

1 ივლისი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 2 აპრილს გ. ვ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

სარჩელის თანახმად, 1980-იანი წლებიდან გ. ვ-ის ოჯახი თბილისში, ...აში, ...ის ქუჩის მიმდებარედ ფლობდა ...ის მეურნეობიდან იჯარით აღებული დაახლოებით 1250 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. ოჯახი ამუშავებდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, გააშენა ხეხილის ბაღი და ცხოვრობდა გ. ვ-ის მამის, ე. ვ-ის მიერ აშენებულ კაპიტალურ საცხოვრებელ სახლში. მათ მიერ დაკავებული მთლიანი მიწის ნაკვეთი იყო შემოღობილი.

მოსარჩელის განმარტებით, 2005 წლის დეკემბრიდან ე. ვ-ეს დაუკანონეს მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი, თუმცა მიწის ნაკვეთის აზომვის დროს მოხდა შეცდომა და ე. ვ-ის ოჯახის მფლობელობაში არსებული მიწის მცირე ნაწილი დარჩა დაუკანონებელი. საჯარო რეესტრში ე. ვ-ეზე დარეგისტრირდა 1093 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელე უთითებს, რომ იმ დღიდანვე ე. ვ-ემ დაიწყო „ბრძოლა“ დაუკანონებინათ მის მიერ მფლობელობაში არსებული დარჩენილი მიწის ნაკვეთიც, რომელიც იყო დაკანონებული მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი და მოქცეული იყო საერთო ღობეში.

2016 წლის 16 აგვისტოს მოსარჩელემ განცხადება შეიტანა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სახელმწიფო პროექტის

ფარგლებში თბილისში, ...ის ქუჩაზე 155 კვ.მ ფართის რეგისტრაციის მოთხოვნით. იმავე წლის 25 აგვისტოს №... მიმართვით საქმე გადაეგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიის 2016 წლის 19 სექტემბრის №1/244632 წერილით გ. ვ-ეს მოსთხოვეს აღიარების კომისიაში წარედგინა ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ორთოფოტო ბეჭდით და კოორდინატებით. 2017 წლის 27 აპრილს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 31-ე საკითხად განიხილა გ. ვ-ის საკითხი (ოქმი №595). კომისიამ ადგილზე დათვალიერებიდან დაადგინა, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, რომელიც შემოღობილია მავთულბადის და თუნუქის ღობით. გ. ვ-ეს დაევალა კომისიაში წარედგინა ექსპერტიზის დასკვნა შენობის ხანდაზმულობაზე. მოსარჩელის მითითებით, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №5003659718 დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. ...) მდებარე შენობა-ნაგებობა (მისი ნაწილი) აშენებულია 2005 წლამდე ან მიმდინარე პერიოდში, ხოლო მისი სრულ გაბარიტებში აშენება განხორციელებულია 2005-2010 წლების პერიოდში, თუმცა 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულებით, გ. ვ-ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

ამდენად, მოსარჩელემ გ. ვ-ისათვის ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. №...) მდებარე 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში (დღის წესრიგის 41-ე საკითხი) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 19 ივლისის №672 საოქმო გადაწყვეტილების, „მიწის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულების ბათილად ცნობა და გ. ვ-ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. ვ-ის სარ-

ჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტ-
ლად ბათილად იქნა ცნობილი „მინის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების
უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუ-
ნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მი-
ნაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქ-
ტომბრის №1499 განკარგულება და მოპასუხეს კანონით დადგე-
ნილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარე-
მოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გ.
ვ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმი-
ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარ-
ჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი
2008 წლის 7 მარტის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწე-
რის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვ. №...)
არსებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №..., 2005 წლის
19 დეკემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ე. ვ-ის სახელ-
ზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია
– არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1093.00
კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 9, უფლების დამადასტურებელი დო-
კუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1.

საქმეში წარმოდგენილი 2007 წლის 12 ნოემბრის მდგომარეო-
ბით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის
ქუჩაზე (ნაკვ. №...) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით:
№..., 2007 წლის 12 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა
ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. ნაკვეთის სა-
კუთრების ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-
სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 155.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა
ნომერი: 9.

2016 წლის 16 აგვისტოს გ. ვ-ემ №... სარეგისტრაციო განცხადე-
ბით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მო-
ითხოვა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე მდებარე 155 კვ.მ მიწის ნაკვე-
თის მის სახელზე რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25
აგვისტოს №... წერილობითი მიმართვით, ქ. თბილისის მუნიციპა-
ლიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენ-
ციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა გ. ვ-ის
მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი
და თავად საჯარო რეესტრის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუ-
მენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – თბილისი, ...ის ქუჩა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობა-

ში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 19 სექტემბრის №1/244632 წერილით გ. ვ-ეს ეთხოვა აღიარების კომისიაში წარედგინა ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ორთოფოტო ბეჭდით და კოორდინატებით.

საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 24 აპრილის მოხსენებითი ბარათის თანახმად, ადგილზე დათვალიერებით დადგინა, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური სახლი დასრულებულ მდგომარეობაში, ხოლო მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ნაწილობრივ მავთულბადით, ნაწილობრივ კაპიტალურად და ნაწილობრივ თუნუქის ფურცლებით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 აპრილის საოქმო გადაწყვეტილებაში (დღის წესრიგის 31-ე საკითხი) მითითებულია, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, რომელიც შემოღობილია მავთულბადის და თუნუქის ღობით. შესაბამისად, გ. ვ-ეს დაევალა კომისიაში წარედგინა ექსპერტიზის დასკვნა შენობის ხანდაზმულობაზე.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №004061018 დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. ...) მდებარე შენობა-ნაგებობა (მისი ნაწილი) აშენებულია 2005 წლამდე ან მიმდინარე პერიოდში, ხოლო მისი სრულ გაბარიტებში აშენება განხორციელებულია 2005-2010 წლების პერიოდში.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 19 ივლისის №672 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის 41-ე საკითხი), ვინაიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის მფლობელობა (სარგებლობა) საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლებით აღიარებას.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულების თანახმად, გ. ვ-ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩის

მიმდებარედ (ნაკვ. ...), საერთო ფართობი – 188 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

საქმეში წარმოდგენილია მოწმეების – ხ. კ-ის, ნ. დ-ის, ი. გ-ას და მ. ქ-ის 2019 წლის 30 იანვრის და 2019 წლის 13 თებერვლის ნოტარიულად დამონმებული განცხადებები, რომლითაც ისინი ადასტურებენ, რომ გ. ვ-ე 1984 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, ხოლო 2004 წლიდან – მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით (50 კვ.მ.), მდებარე თბილისში, ...ის ქ. (ნაკვეთი ...) და გამოთქვამენ თანხმობას გ. ვ-ემ მოახდინოს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის დაკანონება/დარეგისტრირება, რასაც ადასტურებენ ხელმოწერით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მიერ „მიწის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულებასთან ერთად ასევე გასაჩივრებულია თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 19 ივლისის №672 საოქმო გადაწყვეტილება გ. ვ-ისათვის ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. ...) მდებარე 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში (დღის წესრიგის 41-ე საკითხი), ეს უკანასკნელი კი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არ წარმოადგენდა და მასზე, როგორც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე სასამართლო დამოუკიდებლად არ იმსჯელებდა, თუმცა აღნიშნული ერთიანი პროცესის შემადგენელი ნაწილია და მისი კანონთან შესაბამისობის განხილვა, სადავო აქტთან მიმართებაში ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებ-

ზე, ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტზე, ასევე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე და დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ აღიარების კომისიის მიერ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან სათავეს ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერთან არსებულ შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით 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.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-3 თავით მონესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმი-

ნისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, 108-ე მუხლის პირველ და მე-3 ნაწილებზე, ამავე კოდექსის 95-ე-96-ე მუხლებზე.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, მიწის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადანყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, გ. ვ-ე სარგებლობდა თუ არა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. ...) მდებარე 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ჰქონდა თუ არა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, რამეთუ ამ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადანყვეტისათვის.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასაჩივრებულ გან-

კარგულებაში აღნიშნა, რომ არ დასტურდებოდა გ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, მინის ნაკვეთი მოქცეული იყო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. თუმცა სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმას, რომ მხოლოდ აღნიშნულის მითითება ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ვერ იქნებოდა მიჩნეული იმის დასტურად, რომ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელე მხარის მიერ სადავო მინის ნაკვეთის მფლობელობისა და სარგებლობის დადასტურების მიზნით წარდგენილი იქნა რიგი მტკიცებულებები, რომელიც მოპასუხე მხარის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული და შეფასებული სათანადო წესით, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 24 აპრილის მოხსენებითი ბარათის თანახმად, ადგილზე დათვალიერებით დადგინა, რომ უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური სახლი დასრულებულ მდგომარეობაში, ხოლო მინის ნაკვეთი შემოღობილია ნანილობრივ მავთულბადით, ნანილობრივ კაპიტალურად და ნანილობრივ თუნუქის ფურცლებით. აღნიშნული ასევე მითითებულია თავად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 აპრილის საოქმო გადაწყვეტილებაში (დღის წესრიგის 31-ე საკითხი), რომლის თანახმად, უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, რომელიც შემოღობილია მავთულბადის და თუნუქის ლობით.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ასევე ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №004061018 დასკვნაზე, რომლის თანახ-

მად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. ...) მდებარე შენობა-ნაგებობა (მისი ნაწილი) აშენებულია 2005 წლამდე ან მიმდინარე პერიოდში, ხოლო მისი სრულ გაბარიტებში აშენება განხორციელებულია 2005-2010 წლების პერიოდში. საქმეში ასევე წარმოდგენილია მოწმეების – ბ. კ-ის, ნ. დ-ის, ი. გ-ას და მ. ქ-ის 2019 წლის 30 იანვრის და 2019 წლის 13 თებერვლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომლითაც ისინი ადასტურებენ, რომ გ. ვ-ე 1984 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 188 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით, ხოლო 2004 წლიდან – მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით (50 კვ.მ.), მდებარე თბილისში, ...ის ქ. (ნაკვეთი ...) და გამოთქვამენ თანხმობას გ. ვ-ემ მოახდინოს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის დაკანონება/დარეგისტრირება, რასაც ადასტურებენ ხელმოწერით. თუმცა, მიუხედავად ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებისა, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულებით გ. ვ-ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვ. ...), საერთო ფართობი – 188 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

მოპასუხე მხარემ მიუთითა, რომ ექსპერტის დასკვნითა და ადგილზე დათვალიერებით, ცალსახად არ დადგინდა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ან შენობის ნაწილი, არსებული სახით განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. გარდა აღნიშნულისა საქმეში წარმოდგენილი არცერთი დოკუმენტით არ იყო დადასტურებული ის გარემოება, რომ აღნიშნული შენობა-ნაგებობა იყო საცხოვრებელი დანიშნულების. სასამართლომ არ გაიზიარა, მოპასუხე მხარის ზემოაღნიშნული განმარტება და მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართვე-

ლოს კანონი არ ითვალისწინებს, რომ საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა განცხადების წარდგენის დროისათვის ზუსტად იგივე მდგომარეობაში უნდა იქნეს შენარჩუნებული, როგორც არსებობდა კანონის ამოქმედების დროს და არ უკრძალავს მფლობელს, მასზე რეკონსტრუქციის განხორციელებას, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს როგორც შენობის იერსახის, ასევე მისი გაბარიტების ცვლილება. კანონმდებლის მიზანს წარმოადგენს, რომ დაინტერესებულმა პირმა სადავო მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე დაადასტუროს საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებულის) არსებობა. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის ორთოფოტოთი დასტურდება, რომ გ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა შენობა-ნაგებობა, შესაძლოა საცხოვრებელი ან შესაძლოა არასაცხოვრებელი დანიშნულების და ის გარემოება, რომ 2010 წლის ორთოფოტოში შეცვლილია მისი გაბარიტები, რასაც ასევე მიუთითებს ექსპერტი თავის დასკვნაში, არ შეიძლება გახდეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ამდენად, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეზე შეკრებილი ყველა მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ არ დასტურდებოდა გ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, – არ არის გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით და კომისიას ამ ფაქტის გამოსაკვლევად საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გაუანალიზებია. შესაბამისი ორგანოებიდან არ გამოუთხოვია და არ შეუსწავლია აბონენტად აყვანის დოკუმენტები, გადახდის ქვითრები (მოსარჩელე სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მიუთითებდა, რომ მისი აბონენტად აყვანა ამ მისამართზე განხორციელდა 2007 წლამდე), არ დაუბარებია და გამოუკითხავს მონმეები, რაც საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ თანახმად, მის პირდაპირ ვალდებულებას წარმოადგენდა.

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველად სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მითითება იმ

გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, რადგან მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მისი ნაკვეთის არსებობის ფაქტი არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების აღიარებას, რის დასტურადაც მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 11 ივლისის №ბს-319-319(კ-18) განჩინებაზეც, სადაც აღნიშნულია, რომ: „საკასაციო პალატა იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანია კერძო საკუთრებაში არმყოფი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და განუკარგავი მიწის ნაკვეთის პირისათვის საკუთრებაში გადაცემა და ამ გზით მიწის ფონდის ათვისება. შესაბამისად, სწორედ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი განაპირობებს კონკრეტულ შემთხვევაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის გავრცელების შესაძლებლობას“.

სასამართლომ ასევე მიუთითა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვალი №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულების“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, სადაც მითითებულია, რომ სააგენტოს ფუნქციას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით), თუ დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით წარმოდგენილი იქნება სარეგისტრაციო წარმოებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული გადაფარვის (ზედდების) ამსახველი სიტუაციური ნახაზი და გადაფარვაში მოხვედრილ უძრავ ქონებაზე არსებული ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტაციის ასლი: ბ.ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; ბ.ბ) საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონობა; ბ.გ) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ.დ) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მონობა.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ შემთხვევაში, თუ პირი აკმაყოფილებს სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, მინის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის სახელზე რეგისტრაციის მიუხედავად, შესაბამისი წესითა და პროცედურის დაცვით უნდა განხორციელდეს მისთვის მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა (ალიარება) და სწორედ აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და ზედდების ამსახველი ნახაზის წარდგენის შემთხვევაში უნდა მოახდინოს სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ მინის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. საპირისპირო მოსაზრების გაზიარების შემთხვევაში კი, კერძოდ, თუ გაზიარებული იქნებოდა მოპასუხე მხარის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ დაუშვებელია მუნიციპალიტეტის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ალიარება, მათი თანხმობისა და მინის ნაკვეთის კორექტირების გარეშე, გაუგებარი იყო რა საკუთრების მონაბეჭდვას მოიაზრებს ზემოაღნიშნული დადგენილება.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის მიერ არ არის საფუძვლიანად დასაბუთებული, თუ რატომ არ მიიჩნია უფლებასაალიარებელ მინის ნაკვეთზე გ. ვ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება და მასზე თანდართული მტკიცებულებები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე მდებარე 188 კვ.მ მინის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების შეფასებისას საკმარის საფუძვლად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთზე საკუთრების ალიარების წესის“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრე-

ბის უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებაასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე გ. ვ-ის განცხადების შემონმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლომ აქვე დამატებით განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუნყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულება „მინის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ და მოპასუხეს უნდა დავალებოდა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოეცა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ. ვ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ამასთან, საკითხის ხელახალი განხილვისას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, ეხელმძღვანელა კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიეღოს იმგვარად, რომ არ შელახულიყო პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხისთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ, სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათი-

ლად იქნა ცნობილი სადავო განკარგულება და კომისიას მასზე დავალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა გ. ვ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას არსებითად ემსჯელა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის ისეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, რომლითაც დაკმაყოფილდებოდა მოსარჩელის მოთხოვნა მისთვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 ივლისის 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 სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება; გ. ვ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იყო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებულ ნაწილში, ხოლო გადაწყვეტილება ახალი აქტის გამოცემაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელე მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესული იყო კანონიერ ძალაში. ამდენად, პალატა იმსჯელებდა მხოლოდ გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილზე.

პირველყოვლისა, პალატამ ყურადღება გაამახვილა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველზე, მიუთითა მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ დოკუმენტებზე, კერძოდ, ნოტარიულად დამოწმებულ მონემეთა განცხადებაზე, რომლითაც ადასტურებენ, რომ გ. ვ-ე 1984

წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, ხოლო 2004 წლიდან დღემდე არსებულ მიწის ნაკვეთზე – ... აშენებული აქვს საცხოვრებელი სახლი (შენობა-ნაგებობა) საერთო ფართობით 50 კვ.მ; სს „...ის“ აბონენტის ბრუნვის ისტორიაზე, რომლითაც დასტურდება, რომ გ. ვ-ე 2003 წლიდან არის დამოუკიდებლად რეგისტრირებული დენის მომხმარებლად, აბონენტის №...; შპს „...ის“ (...) №... (№...) სააბონენტო ბარათზე, რომელიც მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებულია 01.06.2003 წლიდან; ორთოფოტოებზე, სურათებსა და ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №004061018 დასკვნაზე და პალატამ ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. ვ-ე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა, პალატის მოსაზრებით საქმეში არსებობს სხვა გარემოება, რომელიც გამორიცხავს სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას, აღნიშნული კი, პალატის მოსაზრებით გამოწვეულია იმ ფაქტობრივი მდგომარეობით, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საზღვრებში.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება. ამ კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დაწესებულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისია. ამავე კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება, რაც სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, არ მოიცავს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებასთან ერთად, თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების აღიარებასაც.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 12 ნოემბრის ამონაწერიზე, რომლითაც დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ...ის, ქუჩა ნაკვ. ..., დაზუსტებული ფართი – 155 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულს. პალატამ აქვე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ თავად გ. ვ-ემ 2016 წლის 16 აგვისტოს, სადავო მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველის სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ მიმართა განცხადებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 155 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (შემდგომ დაზუსტდა ფართობი და აღიარება მოთხოვნილია 188 კვ.მ-ზე), მდებარე ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. ...). იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ აზომვითი ნახაზის მიხედვით დაფიქსირდა ზედდება საკადასტრო კოდთან – ... (მესაკუთრე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული), საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 25 აგვისტოს №... ნერილით, საქმის მასალები გადააგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

საკითხზე მსჯელობის მიზნით, პალატამ მიუთითა საქართველოს ორგანულ კანონზე – ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-15 მუხლის პირველი ნაწილის ჩანაწერზე, რომლის თანახმადაც, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების სახეებია: ა) მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები; ბ) მუნიციპალიტეტის დელეგირებული უფლებამოსილებები; მუნიციპალიტეტის

საკუთარი უფლებამოსილებები ექსკლუზიური უფლებამოსილებებია. მე-15 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილება არის ამ კანონით დადგენილი უფლებამოსილება, რომელსაც ის დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით ახორციელებს. ამავე კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით მუნიციპალიტეტის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებებს მიეკუთვნება. აღნიშნულ საკანონმდებლო ნორმების ანალიზზე დაყრდნობით პალატამ აღნიშვნა, რომ დამოუკიდებელი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სტატუსთან ერთად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა დამოუკიდებლობის არსებითი კომპონენტია ასევე მათი საკუთარი ქონების, ცენტრალური ბიუჯეტისაგან დამოუკიდებელი საბიუჯეტო სისტემებისა და საბიუჯეტო წყაროების არსებობა.

პალატამ აქვე მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ხელისუფლებისა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებები გამიჯნულია. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თვითმმართველი ერთეული უფლებამოსილია კანონმდებლობის დაცვით თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება ყველა იმ საკითხზე, რომელიც კანონით არ მიეკუთვნება სახელმწიფო ხელისუფლების ან ავტონომიური რესპუბლიკის განსაკუთრებულ უფლებამოსილებას და რომელზე გადაწყვეტილების მიღებაც კანონით არ გამოირიცხება თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებიდან. კონსტიტუციის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითმმართველ ერთეულს აქვს საკუთარი ქონება და ფინანსები.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების განკარგვას, რის შემდეგაც, იგი აღარ ექვევა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრულ სახელმწიფო ქონების დეფინიციას.

ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო ნორმათა საფუძველზე, ასევე სახელმწიფოსა და თვითმმართველობის მიზნებისა და ამოცანების განსხვავებულობის მოტივით (რაც შეიძლება გამოიხატოს მათი განსხვავებული საჯარო მიზნების შესაბამისად უძრავი ქო-

ნების მართვაში), პალატამ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. იმის გათვალისწინებით, რომ გ. ვ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება, მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა კანონის განმარტებით ბარათზე, რომელშიც აღნიშნულია, რომ კანონპროექტის მიღების მიზანია, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერი მფლობელობა, სარგებლობა და თვითნებურად დაკავება, რაც, ერთი მხრივ, აფერხებს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარებას და სახელმწიფო მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმის ხელშემშლელ ფაქტორად გვევლინება, ხოლო, მეორე მხრივ, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწით მრავალწლიანი სარგებლობისა, აღნიშნულ მიწებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეგისტრაცია დაკავშირებულია მთელ რიგ სირთულეებთან, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საერთოდ შეუძლებელია. არსებული ვითარება განაპირობებს სახელმწიფოს საბიუჯეტო ნაწილის ზრდის შეფერხებას, რადგან აღნიშნული მიწების და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა გამორიცხავს ამ მიწების მიწის გადასახადით დაბეგვრის ობიექტად ქცევის შესაძლებლობას. ამავდროულად, განმარტებით ბარათში მითითებული კანონის მიღების მიზანი ასახულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პირველივე მუხლში, კერძოდ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია, რომ როგორც კანონპროექტის, ისე დღეს მოქმედი კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ერთ-ერთ წინაპირობად მითითებულია, რომ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენ-

ტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. კანონში მითითებულმა პირდაპირმა ჩანაწერმა, რომ აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის შემადგენლობით, თავიდანვე წარმოშვა კითხვის ნიშნები და გამოიკვეთა საჭიროება, ერთმანეთისგან გამიჯნულიყო სახელმწიფოს ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოები. ამის დასტურია სწორედ, ერთი მხრივ, აგრარულ საკითხთა კომიტეტის დასკვნა აღნიშნული კანონის შესახებ, რომლის მე-2 პუნქტად მითითებულია, „სასურველია დაიხვეწოს კანონპროექტის მე-2 მუხლის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტები და განისაზღვროს რომელი ნაკვეთები მიეკუთვნება (რა დოკუმენტებია საჭირო) მართლზომიერ მფლობელობაში და თვითნებურად დაკავებულ მიწებს.“ მიუხედავად იმისა, რომ შენიშვნების გათვალისწინების ამსახველ ფურცელში ამ პუნქტთან დაკავშირებით მითითებულია, რომ შენიშვნა გათვალისწინებულ იქნა, რეალურად არ დაზუსტდა და არ ჩამოყალიბდა თუნდაც რაიმე ზოგადი მითითება, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად განსაზღვრისთვის, გათვალისწინებულ იქნა შენიშვნა მხოლოდ დოკუმენტების ჩამონათვალის შექმნასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მეორე მხრივ, სახელმწიფოს ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების გამიჯვნის საჭიროების დასტურია პარლამენტის იურიდიული დეპარტამენტის დასკვნა, რომლის პირველი საკითხის მე-5 პუნქტად მითითებულია, რომ კანონის „მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოებისათვის გადაცემულია მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომპეტენცია. თუმცა, აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ სახელმწიფო საკუთრების მიწები გამიჯნულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა და კონკრეტულად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ბალანსზე რიცხულ მიწებად. ამდენად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების ზოგადი კომპეტენციის მინიჭება არამართებულია. სამართლებრივი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია აღნიშნული კომპეტენცია გაიმიჯნოს ორ სუბიექტს – ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის, რომლებიც განა-

ხორციელებენ შესაბამისად მათ ბალანსზე (საკუთრებაში) მყოფ მინებზე „ალიარების“ პროცედურის განხორციელებას. ამგვარი პრაქტიკა უკვე არსებობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზების პროცესში. ამგვარი გამიჯვნა სავარაუდოდ ზეგავლენას მოახდენს შემოსავლების განაწილების პროცესზეც ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულებისა და სახელმწიფო ბიუჯეტს შორის განაწილების საკითხზეც“.

პალატამ კიდევ ერთხელ განმარტა, რომ მუნიციპალიტეტის მიერ, მის საკუთრებაში არსებული ქონების, მათ შორის უძრავი ნივთების მართვა და განკარგვა წარმოადგენს საკუთარ უფლებამოსილებას. ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთარ და დელეგირებულ უფლებამოსილებებად დაყოფას იცნობს არა მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ კოდექსის მე-15 მუხლი, არამედ საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლი და ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ ევროპული ქარტიის მე-4 მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები. საკუთარი და დელეგირებული უფლებამოსილება ერთმანეთისაგან განსხვავდება არა მხოლოდ სახელმწიფოს მხრიდან ზედამხედველობის განხორციელების ფარგლებით (საკუთარი უფლებამოსილების შემთხვევაში მხოლოდ სამართლებრივი, ხოლო დელეგირებული უფლებამოსილების დროს ასევე, დამატებით მიზანშეწონილობის ზედამხედველობაც ხორციელდება), არამედ ამ უფლებამოსილებათა განხორციელების დამოუკიდებლობაშიც. საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, თვითმმართველი ერთეული საკუთარ უფლებამოსილებებს ახორციელებს დამოუკიდებლად და თავისი პასუხისმგებლობით, საქართველოს კანონმდებლობის ფარგლებში. ორგანული კანონით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილებები სრული და ექსკლუზიურია. პალატამ განმარტა, რომ საკუთარ უფლებამოსილებათა ექსკლუზიურობა გულისხმობს, რომ კონკრეტული ფუნქციის მუნიციპალიტეტის დონეზე განხორციელება მხოლოდ მის უფლებამოსილებათა სფეროს განეკუთვნება, ხოლო სისრულე მიემართება ამ უფლებამოსილების განხორციელების პროცესს და სუბიექტს, რომლის მიხედვითაც, საკუთარი უფლებამოსილება მისი დაგეგმივიდან აღსრულებამდე ხორციელდება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის მიერ.

სააპელაციო პალატის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის 1² ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის ამ მუხლითა და ამ კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული უფლე-

ბამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება, რომლის განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით“ დადგენილი წესით, ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო. კანონმდებლის მიერ აღიარების კომისიისთვის თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების დელეგირებულ უფლებამოსილებად აღიარება დამატებით ადასტურებს, რომ ამ კანონით აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში და არა ასევე, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. სხვა შემთხვევაში ეს წინააღმდეგობაში მოვიდოდა საკუთარ და დელეგირებულ უფლებამოსილების გამიჯვნის პრინციპთან, ასევე, საკუთარი უფლებამოსილების სისრულისა და ექსკლუზიურობის და, რა თქმა უნდა, სახელმწიფო ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების გამიჯვნის – დეცენტრალიზაციისა და სუბსიდიარობის პრინციპებთან.

საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ხელისუფლების მიერ თვითმმართველი ერთეულისთვის უფლებამოსილების დელეგირება ხორციელდება საკანონმდებლო აქტის ან ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისი მატერიალური და ფინანსური რესურსების გადაცემით. იგივე შინაარსის მატარებელია ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ კოდექსის მე-15 მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმადაც, მუნიციპალიტეტის დელეგირებული უფლებამოსილება არის სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკის ხელისუფლების ორგანოს უფლებამოსილება, რომელიც მუნიციპალიტეტს გადაეცა კანონის საფუძველზე ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, სათანადო მატერიალური და ფინანსური უზრუნველყოფით. სწორედ ის, რომ მუნიციპალიტეტისთვის თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს დელეგირებულ უფლებამოსილებას, შესაბამისად, ის, რომ აღიარებას უნდა დაექვემდებაროს მხოლოდ სახელმწიფოს ბალანსზე რიცხული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება, დამატებით მტკიცდება ამ უფლებამოსილების საფუძველზე მიღებული თანხების მთლიანად ადგილობრივი თვითმმართველობის ბიუჯეტში ჩარიცხვით, რაც კანონის მიღების ეტაპზე იქნა რეგიონული პოლიტიკის, თვითმმართველობისა და მაღალმთიანი რეგიონების კომიტეტის მიერ დასკვნაში შენიშვნად მითითებული და საბოლოოდ, გათვალისწინებული.

სააპელაციო პალატის მითითებით, თავად საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის პირველი პუნქტის ჩანაწერი, (სახელმწი-

ფო ხელისუფლებისა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებები გამიჯნულია), 76-ე მუხლის სათაური – ადგილობრივი თვითმმართველობის გარანტიები და მისი პირველივე პუნქტი, (თვითმმართველ ერთეულს აქვს საკუთარი ქონება და ფინანსები) ადასტურებს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის, როგორც დამოუკიდებელი ინსტიტუციის არსებობისთვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობა აქვს ამ დამოუკიდებლობის რეალობაში განხორციელების საშუალებებს – ქონების არსებობას, ამ ქონების მართვასა და განკარგვას და მასზე თავად, საკუთარი პასუხისმგებლობით გადაწყვეტილების მიღებას.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთი თვითნებურად, ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე, დაიკავა 1984 წლიდან, კანონი ამოქმედდა 2007 წელს და პირი ფლობის მოტივით ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, რაც მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციების თანახმად, შესაძლებელია, თუმცა, როგორც პალატამ უკვე განმარტა, აღიარებას გამორიცხავს მიწის ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობებიდან გამომდინარე, პალატამ აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაინტერესებული პირის საკუთრებად აღიარებისთვის აუცილებელი წინაპირობაა, რომ აღნიშნული ქონება წარმოადგენდეს სახელმწიფოს და არა ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. მითითებულ საკანონმდებლო ნორმათა საფუძველზე, ასევე სახელმწიფოსა და თვითმმართველობის მიზნებისა და ამოცანების განსხვავებულობის მოტივით (რაც შეიძლება გამოიხატოს მათი განსხვავებული საჯარო მიზნების შესაბამისად უძრავი ქონების მართვაში), პალატამ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. იმის გათვალისწინებით, რომ გ. ვ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება, მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ვ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია სააპელაციო სასამართლოში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას მხოლოდ იმ საფუძვლით ითხოვდა, რომ არ დასტურდებოდა გ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილი საკუთრებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე. სააპელაციო საჩივარში არ არის ნახსენები ის გარემოება, რომ საკუთრებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, რის თაობაზეც ცნობილი იყო 2016 წლის აგვისტოდან – საჯარო რეესტრიდან კომისიისათვის საბუთების გადაგზავნისას, თუმცა აღნიშნულის შემდეგ კომისიის მიერ გ. ვ-ეს ეთხოვა კომისიაში წარედგინა საკუთრებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ორთოფოტო ბეჭდით და კოორდინატები, ხოლო ადგილზე დათვალიერების შემდგომ დაევალა ექსპერტიზის დასკვნის წარდგენა შენობა-ნაგებობის ხანდაზმულობის თაობაზე.

კასატორის განმარტებით, არ უნდა იქნეს გაზიარებული პალატის მოსაზრება, რომ მიწის ნაკვეთის საკუთრების აღიარებისათვის დამაბრკოლებელი გარემოებაა საკუთრებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი, რასთან დაკავშირებითაც კასატორი ყურადღებას ამახვილებს საქალაქო სასამართლოს მითითებაზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე (სუს 2018 წლის 11 ივლისის №ბს-319-319(კ-18) განჩინება).

ამასთან, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა და გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე და 76-ე მუხლები, საქართველოს ორგანული კანონი – ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი. სადავო საკითხის გადაწყვეტისას კომისია მოქმედებს დელეგირებული უფლებამოსილებით, რომელიც საკუთრების უფლებას აღიარებს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რა დროსაც დამაბრკოლებელი გარემოება ვერ იქნება საკუთრებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. კასატორის მითითებით, სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულება“, რომლის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს სააგენტოს ფუნქციას.

კასატორი ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ მან თავდაპირველად საკუთრების უფლების აღიარება 155

კვ.მ, ხოლო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მოითხოვა. სააპელაციო სასამართლომ გ. ვ-ეს 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარებაზე უარი უთხრა იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულია თვითმმართველი ერთეულის სახელზე, თუმცა თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირებულია 155 კვ.მ და არა 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. დარჩენილ მიწის ნაკვეთზე კი პალატას არ უმსჯელია, რაც ასევე მიუთითებდა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონმდებლობასა და დაუსაბუთებლობაზე.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 155 კვ.მ ნაკვეთი თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირდა 2007 წლის ნოემბერში, მაშინ როდესაც უკვე მოქმედებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი ანუ გ. ვ-ეს აღნიშნული კანონით მოპოვებული ჰქონდა უფლება მოეთხოვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 იანვრის განჩინებით გ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაიწმინდა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ვ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2016 წლის 16 აგვისტოს გ. ვ-ემ №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის ქუ-

ჩაზე მდებარე 155 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 აგვისტოს №... წერილობითი მიმართვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა გ. ვ-ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და თავად საჯარო რეესტრის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – თბილისი, ...ის ქუჩა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 19 სექტემბრის №1/244632 წერილით გ. ვ-ეს ეთხოვა აღიარების კომისიაში წარედგინა ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ორთოფოტო ბეჭდით და კოორდინატებით. საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 24 აპრილის მოხსენებით ბარათის თანახმად, ადგილზე დათვალიერებით დაადგინა, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური სახლი დასრულებულ მდგომარეობაში, ხოლო მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ნაწილობრივ მავთულბადით, ნაწილობრივ კაპიტალურად და ნაწილობრივ თუნუქის ფურცლებით. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 აპრილის საოქმო გადაწყვეტილებაში (დღის წესრიგის 31-ე საკითხი) მითითებულია, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, რომელიც შემოღობილია მავთულბადის და თუნუქის ღობით. შესაბამისად, გ. ვ-ეს დაევალა კომისიაში წარედგინა ექსპერტიზის დასკვნა შენობის ხანდაზმულობაზე. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №004061018 დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. ...) მდებარე შენობა-ნაგებობა (მისი ნაწილი) აშენებულია 2005 წლამდე ან მიმდინარე პერიოდში, ხოლო მისი სრულ გაბარიტებში აშენება განხორციელებულია 2005-2010 წლების პერიოდში. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 19 ივლისის №672 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის 41-ე საკითხი), ვინაიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ სა-

ქართველოს კანონის თანახმად არ დასტურდებოდა მინის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის მფლობელობა (სარგებლობა) საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი არ ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლებით აღიარებას. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულების თანახმად, გ. ვ-ეს უარი ეთქვა მინის ნაკვეთზე (მის: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვ. ...), საერთო ფართობი – 188 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, მინის ნაკვეთი მოქცეული იყო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. ვ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი „მინის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულება და მოპასუხეს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გ. ვ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, ხოლო გ. ვ-ის მიერ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით გ. ვ-ეს უარი ეთქვა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. შესაბამისად, სადავო საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებისას საკასაციო სასამართლო შეზღუდულია საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების ფარგლებით.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად ყურადღებას მიაქცევს

იმ სამართლებრივ არგუმენტაციას, რომელიც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში გ. ვ-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიეთითა, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ სადავო საკითხის გადაწყვეტისას მიუთითა მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ დოკუმენტებზე, კერძოდ, ნოტარიულად დამონმებულ მონმეთა განცხადებაზე, რომლითაც ადასტურებენ, რომ გ. ვ-ე 1984 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, ხოლო 2004 წლიდან დღემდე არსებულ მიწის ნაკვეთზე – ... აშენებული აქვს საცხოვრებელი სახლი (შენობა-ნაგებობა) საერთო ფართობით 50 კვ.მ; სს „...ის“ აბონენტის ბრუნვის ისტორიაზე, რომლითაც დასტურდება, რომ გ. ვ-ე 2003 წლიდან არის დამოუკიდებლად რეგისტრირებული დენის მომხმარებლად, აბონენტის №...; შპს „...ის“ (...) №... (№...) სააბონენტო ბარათზე, რომელიც მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებულია 01.06.2003 წლიდან; ორთოფოტოებზე, სურათებსა და ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №004061018 დასკვნაზე და პალატამ ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. ვ-ე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას გამორიცხავს ის ფაქტობრივი მდგომარეობა, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საზღვრებში, რის გამოც გ. ვ-ეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, განსახილველ შემთხვევაში სადავო საკითხს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაცია გამორიცხავს თუ არა მოთხოვნის „ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულაციებში მოქცევის შესაძლებლობას, რასთან დაკავშირებითაც საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებაზე, სადაც საკასაციო სასამართლომ დეტალურად მიმოიხილა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფარ-

გლები და განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება“.

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

რების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება, რაც თავისთავად გულისხმობს არა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში, არამედ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწებსაც.“

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

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადანყვეტილება არ შეესაბამება საკასაციო სასამართლოს მიერ მსგავსი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით მიღებულ განჩინებებს (იხ. სუსგ 02.10.2014წ. №ბს-354-350(კ-14), 29.10.2015წ. №ბს-392-386(2კ-15), 11.07.2018წ. №ბს-319-319(კ-18)), რომლებითაც დაუშვებლად იქნა მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს საკასაციო საჩივრები და უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს 08.04.2014წ., 13.03.2015წ. და 25.01.2018წ. განჩინებები. შესაბამისად, სახეზეა დივერგენცია, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადანყვეტილება ეწინააღმდეგება მოცემულ საკითხზე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხ.).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს სარჩელის დაკმაყოფილების გამომრიცხავ გარემოებასთან დაკავშირებით და საქართველოს უზენაესი სა-

სამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის საფუძველზე მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ამ მიწაზე მუნიციპალიტეტის უფლების დარეგისტრირება არ აბრკოლებს. უფრო მეტიც, თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო და/ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულია და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით კიდევ უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა და უტყუარობა. ამ მხრივ საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებით ხორციელდება იმ კერძო პირების უფლების რეალიზება, რომელთაც კანონმა თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლება მიანიჭა, ანუ ადგილი აქვს მუნიციპალიტეტის მიერ არა ქონების განკარგვას, არამედ კერძო პირთათვის კანონით მოპოვებული საკუთრების უფლების რეალიზების უზრუნველყოფას (სუს 05.03.2020წ. №ბს-84(კ-19) განჩინება).

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ უნდა იქნეს მიჩნეული სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვად „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზნებისთვის, შესაბამისად, სახელმწიფოს მიერ მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემით არ იცვლება მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი, აღიარების მიზნებისთვის. მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებისას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, თუმცა იგი ვერ ჩაითვლებოდა განკერძოებულ მიწის ნაკვეთად. როგორც აღინიშნა, კანონში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკ-

ვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება. ასევე აღსანიშნავია, რომ საქმის მასალების მიხედვით, გ. ვ-ეს სადავო მიწის ნაკვეთი დაკავებული აქვს 1980-იანი წლებიდან, იმ პერიოდიდან, როდესაც მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ სახელმწიფო საკუთრებაში იყო, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება წარმოშობილია მხოლოდ 2007 წლის 12 ნოემბრიდან.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №1499 სადავო განკარგულების თანახმად, გარდა იმისა, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ¹... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, გ. ვ-ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვ. ...), საერთო ფართობი – 188 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, გ. ვ-ე ნამდვილად ფლობდა და სარგებლობდა თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთით „ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება აღიარებას, თუ განმცხადებელი აკმაყოფილებს კანონის ყველა მოთხოვნას.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი აწესრიგებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველებს, წესსა და პირობებს, აგრეთვე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ

სახელმწიფოს. კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნეოდა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან ათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მითითებული კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების

ალიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საკაცაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული „წესის“ სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ზემოაღნიშნული „წესის“ 11.2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში, ხოლო ამავე „წესის“ 11.4 მუხლის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; გ) ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუ-

მენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ე) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეიტინგო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ვ) სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება.

დასახელებულ ნორმათა საფუძველზე საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს შესაბამისი მოთხოვნის წარდგენის მომენტისათვის დაინტერესებული პირის მხრიდან მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის ნამდვილობის დადასტურება. ამ მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში უნდა წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. თავის მხრივ, შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა წარმოშობს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე მიიღოს სათანადო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იძლევა იმის მტკიცების საფუძველს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილება მიიღო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე. გადაწყვეტილებაში მართალია, აღნიშნულია, რომ არ დასტურდებოდა გ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, თუმცა, აღნიშნული დასკვნის გამოტანისას არ მომხდარა განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის სათანადოდ შესწავლა-გამოკვლევა.

განსახილველ შემთხვევაში კომისიის მხრიდან მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტის გამორიცხვის დაუსაბუთებელი მითითების საპირისპიროდ, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მფლობელობისა და სარგებლობის დადასტურების მიზნით წარდგენილ იქნა რიგი მტკიცებულებები, რომელიც მოპასუხე მხარის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული და შეფასებული სათანადო წესით, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 24 აპრილის მოხსენებით ბარათის თანახმად, ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური სახლი დასრულებულ მდგომარეობაში, ხოლო მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ნაწილობრივ მავთულბადით, ნაწილობრივ კაპიტალურად და ნაწილობრივ თუნუქის ფურცლებით. აღნიშნული ასევე მითითებულია თავად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 27 აპრილის საოქმო გადაწყვეტილებაში (დღის წესრიგის 31-ე საკითხი), რომლის თანახმად, უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, რომელიც შემოღობილია მავთულბადის და თუნუქის ღობით.

საყურადღებოა ასევე ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №004061018 დასკვნა, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე (ნაკვ. ...) მდებარე შენობა-ნაგებობა (მისი ნაწილი) აშენებულია 2005 წლამდე ან მიმდინარე პერიოდში, ხოლო მისი სრულ გაბარიტებში აშენება განხორციელებულია 2005-2010 წლების პერიოდში.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია მოწმეების – ბ. კ-ის, ნ. დ-ის, ი. გ-ას და მ. ქ-ის 2019 წლის 30 იანვრის და 2019 წლის 13 თებერვლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომლითაც ისინი ადასტურებენ, რომ გ. ვ-ე 1984 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 188 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით, ხოლო 2004 წლიდან – მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით (50 კვ.მ.), მდებარე თბილისში, ...ის ქ. (ნაკვეთი ...) და გამოთქვამენ თანხმობას გ. ვ-ემ მოახდინოს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის დაკანონება/დარეგისტრირება, რასაც ადასტურებენ ხელმოწერით.

რაც შეეხება კომისიის მითითებას მასზედ, რომ ექსპერტის დასკვნითა და ადგილზე დათვალიერებით ცალსახად არ დადგინდა,

რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ან შენობის ნაწილი არსებული სახით განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და ასევე მითითებას შენობის დანიშნულებასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ითვალისწინებს, რომ საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა განცხადების წარდგენის დროისათვის ზუსტად იმავე მდგომარეობაში უნდა იქნეს შენარჩუნებული, როგორც არსებობდა კანონის ამოქმედების დროს და არ უკრძალავს მფლობელს მასზე რეკონსტრუქციის განხორციელებას, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს როგორც შენობის იერსახის, ასევე მისი გაბარიტების ცვლილება. კანონმდებლის მიზანს წარმოადგენს, რომ დაინტერესებულმა პირმა დაადასტუროს სადავო მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის არსებობა კანონის ამოქმედებამდე. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის ორთოფოტოთი დასტურდება, რომ გ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა შენობა-ნაგებობა, შესაძლოა საცხოვრებელი ან შესაძლოა არასაცხოვრებელი დანიშნულების და ის გარემოება, რომ 2010 წლის ორთოფოტოში შეცვლილია მისი გაბარიტები, რასაც ასევე მიუთითებს ექსპერტი თავის დასკვნაში, არ შეიძლება გახდეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ამდენად, საქმეზე არსებული მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე, კომისიის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ არ დასტურდებოდა გ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე – არ არის გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით და კომისიას ამ ფაქტის გამოსაკვლევად საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეუსწავლია და არ გაუანალიზებია. შესაბამისი ორგანოებიდან არ გამოუთხოვია და არ შეუსწავლია აბონენტად აყვანის დოკუმენტები, გადახდის ქვითრები (მოსარჩელე სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მიუთითებდა, რომ მისი აბონენტად აყვანა ამ მისამართზე განხორციელდა 2007 წლამდე), არ დაუბარებია და გამოუკითხავს

მონმეები, რაც საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ თანახმად, მის პირდაპირ ვალდებულებას წარმოადგენდა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით თავად სააპელაციო სასამართლომაც მიუთითა სს „...ის“ აბონენტის ბრუნვის ისტორიაზე, რომლითაც დასტურდება, რომ გ. ვ-ე 2003 წლიდან არის დამოუკიდებლად რეგისტრირებული დენის მომხმარებლად, აბონენტის №...; შპს „...ის“ (...) №... (№...) სააბონენტო ბარათზე, რომელიც მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებულია 01.06.2003 წლიდან; ორთოფოტოებზე, სურათებსა და ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №004061018 დასკვნაზე.

ამასთან, საყურადღებოა, რომ სააპელაციო სასამართლომ გ. ვ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამომრიცხავ გარემოებად მიუთითა მხოლოდ იმ ფაქტზე, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში და მტკიცებულებათა ერთობლიობაში თავად პალატამაც დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. ვ-ე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა შეფასების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირებულია 155 კვ.მ და არა 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და დარჩენილი 33 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში დასახელებული გარემოება არ გამორიცხავდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რაც ასევე მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების დაუსაბუთებლობაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულისა და საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილების ფარგლების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს აღმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადანყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადანყვეტილება, რომლითაც გ. ვ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი „მიწის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფ-

ლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულება და მოპასუხეს უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გ. ვ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გ. ვ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საქალაქო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 400 (100+300) (ოთხასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. ვ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი „მინის ნაკვეთზე გ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის №1499 განკარგულება და მოპასუხეს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გ. ვ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალოს;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კო-

მისიას გ. ვ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს საქალაქო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 400 (100+300) (ოთხასი) ლარის ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელის

№ბს-1191(კ-20)

25 ნოემბერი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: გ. გოგიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
ნ. სხირტლაძე**

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

აღწერილობითი ნაწილი:

რ. ო-ემ 2018 წლის 26 ივნისს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და „საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ამავე კომისიის 2018 წლის 27 ივნისის №860 განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე, კომისიისთვის რ. ო-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

სარჩელის თანახმად, რ. ო-ე და მისი ოჯახი მრავალი წელია ფლობენ და სარგებლობენ ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე მიწის ნაკვეთით, რომელიც მათი კუთვნილი სახლის მომიჯნავედ მდებარეობს. 2008 წელს ქალაქ თბილისის საკრებულომ რ. ო-ის მოთხოვნა დააკმაყოფილა და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაწილი უღიარა, თუმცა დანარჩენი ნაწილის აღა-

ირება თავად არ მოუთხოვია შესაბამისი ღირებულების გადახდის საშუალების არქონის გამო. მოსარჩელისვე აღნიშვნით, 2018 წელს განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მიწის ნაკვეთის ლეგალიზება, თუმცა მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ აღიარების კომისიამ დაუსაბუთებლად უთხრა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რის გამოც მან სადავო აქტის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილებით რ. ო-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი „რ. ო-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 ივნისის №860 განკარგულება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დავეალა, კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ის მიმდებარედ არსებულ 478 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რ. ო-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

რ. ო-ემ 2008 წლის 4 იანვარს განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და 677 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონება მოითხოვა. კომისიის გადაწყვეტილებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (თბილისი, ...ის პირველი შესახვევი №68) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია (სასყიდ-ლიანი) და საკუთრების უფლება ელიარა რ. ო-ეს. 2008 წლის 14 ივლისს ქალაქ თბილისის საკრებულომ გამოსცა №... საკუთრების მონ-მოზა, რომლითაც რ. ო-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე 677 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. შედეგად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 21 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების შესაბამისად, უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა რ. ო-ის საკუთრებად.

რ. ო-ის წარმომადგენელმა 2017 წლის 25 დეკემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და

ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე 478 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებების რეგისტრაცია მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 იანვარს რ. ო-ის განცხადება და საჯარო რეესტრის მიერ სადავო უძრავ ნივთზე დამატებით მოძიებული დოკუმენტები, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2018 წლის 27 ივნისის №860 განკარგულებით, რ. ო-ეს უარი უთხრა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე (მისამართი: ქალაქ თბილისი, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე 478.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტის დაუდასტურებლობის საფუძვლით.

საქმეში წარმოდგენილია აგრეთვე, 2007 წლის 21 დეკემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომელთა თანახმად, ნ. ფ-ი, ნ. ს-ე და ნ. ბ-ე ადასტურებენ ფაქტს, რომ მოქალაქე რ. ო-ე 1993 წლიდან დღემდე ცხოვრობს მათ მეზობლად, ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე საცხოვრებელ სახელში.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“ და მიიჩნია, რომ სადავო აქტი გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. სასამართლომ განმარტა, რომ დასახელებული კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იური-

დიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდანთვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ გარემოებების დადგენა, უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა რ. ო-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს, მისი ფართობი ნაკლები იყო თუ არა პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე შესაბამისი დასაბუთებით აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, რ. ო-ე სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ის მიმდებარედ 478 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით, რადგან აღნიშნულ გარემოებებს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭებოდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების სა-

კითხის გადაწყვეტისათვის.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი და კომისიას რ. ო-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სათანადოდ გამოეკვლია საქმის გარემოებები და გამოეცა შესაბამისი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 24 მაისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით, აღნიშნა, რომ კომისიის მიერ დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 96-ე მუხლის მოთხოვნები. კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს შეფასება არ მიუცია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებზე, მათ შორის 2007 წლის 21 დეკემბრის ნოტარიულად დამონმებულ განცხადებებზე, რომელთა თანახმად, ნ. ფ-ი, ნ. ს-ე და ნ. ბ-ე ადასტურებდნენ იმ ფაქტს, რომ მოქალაქე რ. ო-ე 1993 წლიდან დღემდე ცხოვრობს მათ მეზობლად ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში. აღნიშნული გარემოება, ასევე, დაადასტურეს სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით მონვეულმა პირებმაც – ლ. ს-მა და ნ. ს-ემ, რომლებმაც აღნიშნეს, რომ რ. ო-ეს თავიდანვე ჰქონდა დაკავებული ის მიწის ნაკვეთი, რომლის აღიარებასაც ითხოვს დღეის მდგომარეობით. ამასთან, უფლებააღიარებული და უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთები მოქცეულია ერთიან ლოტეში, რომლითაც დღემდე სარგებლობს მოსარჩელე და პრეტენზია არავის გააჩნია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 24 მაისის განჩინება საკასაციო წესით

გასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ-მა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნავს, რომ ამ კანონის მიზნებისთვის, თვითნებურად დაკავებული მიწის ცნების ქვეშ მოიაზრება ორგვარი კატეგორიის მიწა: 1) მიწის ნაკვეთი, რომელზეც კანონის ამოქმედებამდე და საკითხის განხილვის დროისთვის განთავსებულია კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების კაპიტალური შენობა (აშენებული); 2) საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე). მოცემულ შემთხვევაში, რ. ო-ე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. როგორც უკვე აღინიშნა, აუცილებელია, რომ განმცხადებელს დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე – 2007 წლამდე გააჩნდეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების/მართლობითი მფლობელობის უფლება და ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ასევე კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად ჰქონდეს დაკავებული მიწის ნაკვეთი. აღსანიშნავია, რომ რ. ო-ე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა 2008 წელს კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მონმობის საფუძველზე, რაც ცალსახად გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე მესაკუთრედ ყოფნასა და მომიჯნავედ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ასევე კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტს.

გარდა ამისა, საქმეზე დადასტურებული მტიცებულებებით, ასევე წარმოდგენილი ორთოფოტოებით, პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისთვის, არც კანონის ამოქმედებამდე და არც დღეის მდგომარეობით არ დგინდებოდა უფლებააღიარებული და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ერთიან სივრცეში არსებობისა და მყარი სასაზღვრო მიჯნის ქონის ფაქტი. ამდენად, მოსარჩელე ვერ აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ვერცერთ კატეგორიას, რის გამოც სადავო აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 2021 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც რ. ო-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1. რ. ო-ემ 2008 წლის 4 იანვარს განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და 677 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონება მოითხოვა.

2. ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 7 მაისის №21 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი №25) მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (...ის პირველი შესახვევი №68) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია (სასყიდ-ლიანი) და საკუთრების უფლება ელიარა რ. ო-ეს.

3. 2008 წლის 14 ივლისს ქალაქ თბილისის საკრებულომ გამოსცა №... საკუთრების მონშობა, რომლითაც რ. ო-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე 677 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. შედეგად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 21 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების შესაბამისად, უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა რ. ო-ის საკუთრებად.

4. რ. ო-ის წარმომადგენელმა 2017 წლის 25 დეკემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე 478 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 იანვარს რ. ო-ის განცხადება და საჯარო რეესტრის მიერ სადავო

უძრავ ნივთზე დამატებით მოძიებული დოკუმენტები, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2018 წლის 27 ივნისის №860 განკარგულებით, რ. ო-ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქალაქ თბილისი, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე 478.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტის დაუდასტურებლობის საფუძველზე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს რ. ო-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს განსაზღვრავს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ამრიგად, თუკი დაინტერესებული პირი, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე და საკითხი არ ეხება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს საცხოვრებელი სახლით ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით, მან უნდა დაამტკიცოს დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსე-

ბული მიწის ნაკვეთის ფართობზე (დღეს მოქმედი რეგულაციით კი, საკუთრებაში არსებული და აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი ბარში არ უნდა აღემატებოდეს 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება განიმარტება, როგორც ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

დასახელებული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

ამასთანავე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. მითითებული წესის მე-2 მუხლი განსაზღვრავს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მოწმის ჩვენების, როგორც მითითებულ წესში გამოყენებულ ტერმინთა, მნიშვნელობას. კერძოდ, ხსენებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“, „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულია, რომ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი, ხოლო მოწმის ჩვენება კი – მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის საფუძვლით. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელის მიერ კომისიაში წარდგენილ წერილობით განცხადებას თან ერთვოდა მოწმეების – ნ. ფ-ის, ნ. ს-ისა და ნ. ბ-ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომელთა თანახმად, აღნიშნული პირები ადასტურებდნენ რ. ო-ის 1993 წლიდან დღემდე მათ მეზობლად, ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრების ფაქტს. თუმცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო განკარგულებით, რ. ო-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. განკარგულებაში მიეთითა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა, ასევე არ დასტურდებოდა უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი. ამასთან, სადავო აქტში აღინიშნა, რომ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გადაეცა საკუთრების აღიარების საფუძველზე. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2018 წლის 27 ივნისს მიღებული იქნა №860 განკარგულება „რ. ო-ისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“. ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში შესაფასებელია, წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნული მიწის აღიარებისათვის შემაფერხებელ გარემოებას მის მომიჯნავედ მოსარჩელის საკუთრებაში იმ მიწის ნაკვეთის არსებობის ფაქტი, რომელიც აღიარების საფუძველზე ერთხელ უკვე იქნა საკუთრებაში გადაცემული.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე „...დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე...“, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან

ვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მითითებული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, მითითებული საფუძვლით, მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულად მიჩნევისთვის აუცილებელია განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთის (შენობით ან მის გარეშე) ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის დადასტურება, რომლის ფართობიც ნაკლები იქნება საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე.

საკასაციო სასამართლო აღიარებამოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების გამორიცხვის დასაბუთებისთვის მიუთითებს საქმეზე დადასტურებულ გარემოებებზე. კერძოდ, სადავო არ არის, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა 2008 წელს ქალაქ თბილისის საკრებულოს მინის აღიარების კომისიის მიერ. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე 677 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა რ. ო-ის სახელზე (საკადასტრო კოდი: ...). რეგისტრაციის საფუძველი გახდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – საკუთრების მონმობა №... (დამონმების თარიღი 14.07.2008წ.). აღნიშული მონმობის გაცემას კი, თავის მხრივ, საფუძვლად დაედო აღიარების კომისიის 2008 წლის 7 მაისის №21 საოქმო გადაწყვეტილება, რომლითაც მოთხოვნილ მინის ნაკვეთს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია (სასყიდლიანი) და მოსარჩელეს ელიარა მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი. ამრიგად, უდავოდ დასტურდება, რომ აღიარებამოთხოვნილი მინის ნაკვეთი მდებარეობს მოსარჩელის უფლებააღიარებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გადაეცა 2008 წელს აღიარების საფუძველზე. აღნიშული გარემოება კი მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს ქმნის.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასახელებული მოცემულობით, მიზანშეუწონელი და გაუმართლებელია აღიარებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული თვითნებურად დაკავებული მინის მომიჯნავეობის საფუძვლით დაუსრულებელი ათვისება და შემდგომ მასზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რ. ო-ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარები-

სათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. ამდენად, ის ვერ ჩაითვლება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საკუთრების უფლება-ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-7 პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. ამასთანავე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მო-

ცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რ. ო-ზე ქალაქ თბილისში, ...ის პირველი შესახვევის №68-ში მდებარე 478 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 ივნისის №860 განკარგულება კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძვლები. მითითებული აქტის კანონიერების პირობებში კი, არ არსებობს კომისიისთვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს. შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე კოდექსის 37-ე მუხლიდან გამომდინარე კი, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამარ-

თლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სახელმწიფო ბაჟი კი მიეკუთვნება სასამართლო ხარჯებს.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, რ. ო-ის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 24 მაისის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. რ. ო-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. რ. ო-ის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მოსარჩელის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის
ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის
ალიარება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სასხელით**

№ბს-1304(კ-19)

25 ნოემბერი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავა-
ლება

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 20 აპრილს გ. ლ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმარ-
თა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან
არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლე-
ბის აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არ-
სებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის 2018 წლის 12 მარტის №391 განკარგულების
ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ქ. თბილისში, ...ში, ...ას ქუჩა
№53-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 432 კვ.მ მიწის ნაკ-
ვეთზე გ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი
აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2015 წლის 09 დეკემბერს ა. ე-მა, გ.
ლ-ემ, ე. პ-მა და თ. ლ-ემ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დაი-
რეგისტრირეს ...ში, ...ას ქუჩაზე მდებარე 431 კვ.მ ფართობის მიწის
ნაკვეთი (ს/კ ...). გ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნი-
ციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იუ-
რიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მი-
წის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ.
თბილისში, ...ში, ...ას ქ. №53-ში მდებარე 854 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. კომისიის 2015 წლის
17 დეკემბრის №466 საოქმო გადაწყვეტილებით გ. ლ-ის მოთხოვნა

ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და მოთხოვნილი 854 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან საკუთრების უფლება აღიარებულ იქნა 430 კვ.მ ფართობის ნაკვეთზე. კომისიის მიერ აღიარებული ფართობი გ. ლ-ემ დაირეგისტრირა 2016 წლის 17 მარტს (ს/კ ...). მოსარჩელის მითითებით, ა. ე-ის, გ. ლ-ის, ე. ჰ-ისა და თ. ლ-ის შეთანხმების საფუძველზე 431 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...) გაიმიჯნა და 213 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ ...) დარეგისტრირდა გ. ლ-ისა და თ. ლ-ის საკუთრების უფლება. 2016 წლის 17 ნოემბერს მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდით ... (430 კვ.მ) და საკადასტრო კოდით ... (213 კვ.მ) გაერთიანდა და გ. ლ-ემ და თ. ლ-ემ დაირეგისტრირეს ...ში, ...ას №53-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი 643 კვ. მ ფართობით (ს/კ ...).

2016 წლის 29 ნოემბერს გ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მის: ქ. თბილისი, ..., მ. ...ას ქუჩა, ჩიხი II, №16 ს/კ ..., საერთო ფართობი – 643 კვ.მ) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა (საერთო ფართობი 432 კვ.მ). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განკარგულებით, გ. ლ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე კომისიამ უარი განაცხადა იმ საფუძველზე, რომ იგივე შინაარსის მოთხოვნაზე უკვე ნამსჯელი ჰქონდა და მიუთითა კომისიის 2015 წლის 17 დეკემბრის №466 საოქმო გადაწყვეტილებაზე, ვინაიდან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი აღემატებოდა განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს. მოსარჩელის მითითებით, მიწის ნაკვეთი, რომელზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირებასაც ითხოვდა, მე-20 საუკუნის 20-იანი წლებიდან არის მათი ოჯახის საკუთრება. ამასთან, საკუთრებაში არსებული და შემოერთებული მიწის ნაკვეთი ერთ ღობეშია მოქცეული და წარმოადგენს ერთიან ეზოს, რომელზედაც დგას სახლი, რომელიც ათწლეულების განმავლობაში მემკვიდრეობით გადადიოდა და არსებული ფორმით გადაეცათ მას და თ. ლ-ეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული კოლეგიის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. ლ-ის

სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 12 მარტის №391 განკარგულება და კომისიას საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის გათვალისწინებით, კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში ახალი აქტის გამოცემა დაევალა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონზე და აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შეიძლებოდა წარდგენილი ყოფილიყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვლებოდა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ იარსებებდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში შეიცვალა ფაქტობრივი მდგომარეობა, კერძოდ, გ. ლ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები. შესაბამისად, აღიარების კომისიას უნდა გამოეკვლია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ცვლილების საკითხი და შემდეგ მიეღო ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი არ შეიძლებოდა გამხდარიყო განმცხადებლის მიერ ორჯერ ან მეტჯერ იგივე საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართვის ფაქტი. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ყოველ ჯერზე ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება, რათა დაედგინა წინა განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძვლის არ-

სებობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მითითებით სააპელაციო პალატამ არასწორი შეფასება მისცა საქმის გარემოებებს და არასწორად დაადგინა ფაქტები, რადგანაც დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2015 წლის 17 დეკემბრის №466 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი №71) მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ..., ...ს ქუჩა, №53. საერთო ფართობი 430.00 კვ.მ) აღიარებულ იქნა გ. ლ-ის (პ/ნ ...) საკუთრების უფლება კომისიის მიერ განსაზღვრული კონფიგურაციით, ვინაიდან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლებით სრული ფართობით აღიარებას. კერძოდ, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების საფუძველზე დადგენილ იქნა, რომ განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი (საერთო ფართობი – 854.00 კვ.მ), აღემატებოდა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს (ს/კ №..., საერთო ფართობი – 431.00 კვ.მ.). კასატორის განმარტებით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დაიყო ორ საკადასტრო ერთეულად (ს/კ №... და ს/კ №...), №... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა გ. ლ-ისა და თ. ლ-ის საკუთრების უფლება 213 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც შემდგომ 2016 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით გაერთიანდა აღიარების კომისიის მიერ აღიარებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ №..., რის საფუძველზეც გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ფართობი გახდა 643.00 კვ.მ. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ..., ქუჩა ...ა, ჩიხი II, №16; ს/კ: №... საერთო ფართობი – 643.00 კვ.მ.) დარეგისტრირდა გ. ლ-ისა და თ. ლ-ის თანასაკუთრების უფლება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურ-

რად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 12 მარტის №391 განკარგულებით გ. ლ-ის მოთხოვნა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ..., ქ. ... ახ. ჩიხი II, №16; საერთო ფართობი – 432.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე არ დაკმაყოფილდა. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით. კომისიამ მიიჩნია, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, არსებობდა გ. ლ-ის განცხადების განუხილველად, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი. კომისიის მითითებით, ხელახალი განცხადების წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა, კანონის იმპერატიული მოთხოვნით, შესაძლებელია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში. კერძოდ, თუკი არსებობს განმცხადებლისათვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივი/სამართლებრივი გარემოება. განსახილველ შემთხვევაში, კომისიამ დაადგინა, რომ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო გ. ლ-ის მიმართ მიღებულ გადაწყვეტილებას, არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

გ. ლ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებაზე წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რომელთან დაკავშირებითაც კომისიას უკვე ჰქონდა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება, განცხადების დაკმაყოფილებაზე კომისიის მიერ განსაზღვრული კონფიგურაციით (კომისიის 2015 წლის 17 დეკემბრის №466 საოქმო გადაწყვეტილება), შესაბამისად, გ. ლ-ე წარდგენილი 2016 წლის 29 ნოემბრის №422417/12 განცხადებით ითხოვდა თავდაპირველად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის იმ დარჩენილი ფართობის აღიარებას, რაზეც, კომისიამ იმსჯელა და ზემოაღნიშნული საფუძველით 2015 წლის 17 დეკემბრის №466 საოქმო გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დააკმაყოფილა ნაწილობრივ. ამდენად, საქმის მასალებიდან არ ირკვევა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა რომელიც საფუძველად დაედო 2015 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებას, შეიცვალა გ. ლ-ის სასარგებლოდ, ან არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს მისთვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებ-

რივი აქტის გამოცემას. ასეთად ვერ მიიჩნევა 2016 წელს განხორციელებული მიწის ნაკვეთების გაყოფა/გაერთიანების ფაქტი რაზეც სააპელაციო პალატა მიუთითებს ვინაიდან, გარდა იმისა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე აღიარების კომისიას ნამსჯელი ჰქონდა და მიღებული გადაწყვეტილება 2015 წელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საკითხის გადაწყვეტისთვის არსებითია მითითებული კანონის ამოქმედებამდე – 2007 წლამდე არსებული მდგომარეობა.

კასატორი ასევე არ ეთანხმება სააპელაციო პალატის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ კომისიის მიერ საკითხი არსებითად არ იქნა განხილული და გამოკვლეული. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში დაცული დოკუმენტაციის (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2018 წლის 01 თებერვლის №643 ოქმი) მიხედვით, კომისიის მიერ საკითხი განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით მე-2 საკითხად და ამავე ოქმის მე-5 გვერდზე მითითებული გარემოებების საფუძველზე იქნა მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. აღნიშნული ოქმის საფუძველზე კომისიამ 2018 წლის 12 მარტს მიიღო გადაწყვეტილება, №391 განკარგულების სახით, რომელიც დასაბუთებულია და მითითებულია ყველა ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც საფუძვლად დაედო გადაწყვეტილების მიღებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით (მოსამართლე – ვასილ როინიშვილი) საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

ამასთან, მოსამართლე – ვასილ როინიშვილის საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრად არჩევის გამო, 2020 წლის 23 ივნისს საქმეთა ელექტრონული განაწილების სისტემის მეშვეობით ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული საქმე განაწილდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მოსამართლე – ქეთევან ცინცაძეზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 04 მარტის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მი-

წაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დაუსწრებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 2015 წლის 7 აპრილს გ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. თბილისში, ...ში, ...ას ქუჩა №53-ში მდებარე 854 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებაზე დართული დოკუმენტების მიხედვით, მითითებული მიწის ნაკვეთი ესაზღვრებოდა №... საკადასტრო კოდის მქონე 431 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომლის თანამესაკუთრეს გ. ლ-ე წარმოადგენდა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. ლ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთიდან მხოლოდ ნაწილს – 430 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია და მასზე აღიარებულ იქნა გ. ლ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად 2016 წლის 10 მარტს გაიცა №11518 საკუთრების მონუმბა, რომლის საფუძველზე ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ას ქუჩა №53-ში მდებარე 430 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე №... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა გ. ლ-ის საკუთრების უფლება.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ას ქ. №53-ში მდებარე 431 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა შორის 2016 წლის 28 ოქტომბრის შეთანხმების საფუძველზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გაიყო ორ საკადასტრო ერთეულად, რომელთაგან 213 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე №... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა გ. ლ-ისა და თ. ლ-ის საკუთრების უფლება. მესაკუთრეთა 2016 წლის 4 ნოემბრის შეთანხმებისა და მოთხოვ-

ნის საფუძველზე კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გაერთიანდა გ. ლ-ისა და თ. ლ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთი და გ. ლ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთი და მიღებული მიწის ნაკვეთის ფართობმა შეადგინა 643 კვ.მ (ს/კ №...).

2016 წლის 29 ნოემბერს გ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და რომლითაც ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ას მე-2 ჩიხი №16-ში მდებარე 432 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, როგორც მის საკუთრებაში არსებული, ს/კ ... 643 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. მოპასუხის 2018 წლის 12 მარტის №391 განკარგულებით გ. ლ-ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ იმავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე კომისიამ 2015 წლის 17 დეკემბრის საოქმო გადაწყვეტილებით იმსჯელა და დაინტერესებულ პირს საკითხის ხელახლა განსახილველად მისთვის ხელსაყრელ ახალ გარემოებაზე არ მიუთითებია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) ანესრიგებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველებს, წესსა და პირობებს, აგრეთვე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. ზემოაღნიშნული კანონის პირველი მუხლის თანახმად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს ორი ტიპის – მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, გ. ლ-ე ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ას მე-2 ჩიხი №16-ში მდებარე 432 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

უფლების აღიარებას ითხოვს თვითნებურად დაკავების საფუძვლით. ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), თვითნებურად დაკავებულ მინას წარმოადგენს კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ამდენად, კანონმდებლობა ერთმანეთისაგან მიჯნავს ორი ტიპის მიწის ნაკვეთს – შენობით ან მის გარეშე. ამასთან, შენობის გარეშე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ დადასტურებული უნდა იყოს განმცხადებლის მიერ ასაღიარებელი ნაკვეთის ზემოხსენებული კანონის მიღებამდე ანუ 2007 წლამდე ფლობის ფაქტი.

განსახილველ შემთხვევაში, გ. ლ-ე ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ას მე-2 ჩიხი №16-ში მდებარე 432 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, როგორც მის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთზე. ხსენებულ მოთხოვნაზე ადმინისტრაციული ორგანოს უარი განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ მსგავს მოთხოვნასთან დაკავშირებით უკვე იყო გადაწყვეტილება მიღებული. ამასთან, არ დასტურდებოდა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ შეცვლა ან ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოების არსებობა. ამდენად, დავის გადაწყვეტა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმება, ზემოხსენებული გარემოების დადასტურებას საჭიროებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2015 წელს გ. ლ-ე ითხოვდა 854 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. აღსანიშნავია, რომ იმ პერიოდისათვის მოსარჩელის თანასაკუთრებაში იყო 431 კვ.მ ტერიტორია, რის გამოც, კომისიის მიერ საკუთრების უფლება აღიარებულ იქნა მხოლოდ 430 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულს საფუძვლად დაედო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)

არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), რომლის თანახმადაც თვითნებურად დაკავებული მიწა შესაძლოა იყოს დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ამდენად, 2015 წლის მდგომარეობით, გ. ლ-ის საკუთრების უფლება აღიარებულ იქნა მის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე ერთი კვ.მ-ით ნაკლები ფართობის მქონე ტერიტორიაზე.

საკასაციო საყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემული დავის ფარგლებში საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს გ. ლ-ის თანასაკუთრებაში არსებული 643 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 432 კვ.მ მიწის ნაკვეთის აღიარება წარმოადგენს. განსაკუთრებით საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ ხსენებული 643 კვ.მ ფართობის ნაკვეთი მოიცავს გ. ლ-ისათვის 2015 წელს აღიარებულ 430 კვ.მ ტერიტორიას. სწორედ აღნიშნულ ტერიტორიაზე ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას გ. ლ-ე 2015 წელსაც. ამდენად, ფაქტობრივად გ. ლ-ე ითხოვს მისთვის აღიარებულ ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პრინციპებს. მართალია, განცხადების წარდგენის მომენტიდან (2016 წლის 29 ნოემბერი) ზემოხსენებული 430 კვ.მ ნაკვეთი უკვე გ. ლ-ის საკუთრებას წარმოადგენდა, თუმცა აღნიშნული საკუთრების უფლება მან სწორედ აღიარების გზით მოიპოვა 2015 წელს. შესაბამისად, ადგილი აქვს ნაკვეთების ხელოვნურ გაერთიანებას. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის გათვალისწინებულ უნდა იქნეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე მდგომარეობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, პირს შესაძლებლობა ექნება საკუთრების უფლების აღიარების გზით გაზარდოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და კვლავ მოითხოვოს უკვე გაერთიანებული ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამასთან, აღნიშნული ასევე ქმნის მიწის ნაკვეთების დაუს-

რულებლად აღიარების მოთხოვნის შესაძლებლობას (ერთხელ უკვე აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, შემდგომ უკვე გაერთიანებული ახალი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და ა.შ.)

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ ემყარება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, ამასთან, არ დასტურდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის ხელახლა განხილვის პირობებში გ. ლ-ის განცხადების დაკმაყოფილების საფუძლიანობა, რაც სადავო განჩინების გაუქმებისა და გ. ლ-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის წინაპირობას წარმოადგენს.

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. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების დასაშვებობა

განჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-979(კ-19)

9 დეკემბერი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
გ. გოგიაშვილი

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 10 მარტს შ. ჯ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 იანვრის №12 საოქმო გადაწყვეტილებისა და შ. ჯ-ის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ამავე კომისიის 2017 წლის 02 თებერვლის №52 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ...აში 69.00 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე შ. ჯ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შ. ჯ-ის სარჩელო დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 02 თებერვლის №52 განკარგულება – „მოქალაქე შ. ჯ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების შესახებ“; ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და

შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილების) გამოცემა დაევალა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 მარტის განჩინებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები და მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად განმარტა, რომ წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწად საქართველოს მიწის კანონმდებლობის შესაბამისად მიიჩნევა ის მიწა, რომელიც დაკავებულია ამ კანონის მე-7 მუხლით განსაზღვრული წყლის ობიექტებით (მიწისქვეშა წყლების გარდა) (კანონის მე-7 მუხლით, განსაზღვრული წყლის ობიექტთა შორის არის საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული და გამავალი არხების წყლები (7.4 მუხლის „ა“ ქ/პ), ჰიდროტექნიკური და სხვა წყალსამეურნეო ნაგებობებით, აგრეთვე მიწა, რომელიც გამოყოფილია წყლის ობიექტის წყალდაცვით ზოლად, სანიტარიული დაცვის ზონად და ა.შ. ამავე კანონის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილით, წყალდაცვითი ზოლის მიწები შეიძლება გადაეცეს ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს საკუთრებაში ან სარგებ-

ლობაში საქმიანობის ამ კანონით დადგენილი შეზღუდვების დაცვის პირობით. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, წყალდაცვითი ზოლის მიწები საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაეცემათ საქართველოს მიწის კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილით, წყალდაცვითი ზოლის ფარგლებში მიწის გამოყენებას აკონტროლებენ სამინისტრო და თვითმმართველი ერთეულები საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი კომპეტენციის ფარგლებში.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს მთავრობის 31.12.2013 წ. №440 დადგენილებით დამტკიცებული „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის“ 3.1 მუხლით, წყალდაცვით ზოლებს მიეკუთვნება მდინარეების, ტბების, წყალსაცავების სანაპირო ზოლები, მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისების ზოლი, აგრეთვე, კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ზოლები. 2.7 მუხლით, მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისების ზოლის სიგანე აითვლება არხის ნაპირებიდან არანაკლებ 4 მეტრისა ორივე მხარეს და დგინდება თითოეული კონკრეტული არხისთვის საქართველოს სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით. რეგლამენტის მე-3 მუხლით, წყალდაცვითი ზოლის ფარგლებში აკრძალულია: ა) მშენებლობა ან მოქმედი სანარმოების გაფართოება და რეკონსტრუქცია, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა; ბ) საჰაერო დაფრქვევის გზით მრავალნოვანი ნარგავების, ნათესი კულტურებისა და ტყის სავარგულეების შენამგლა შხამქიმიკატებით; გ) შხამქიმიკატებისა და მინერალური სასუქების, აგრეთვე, სხვადასხვაგვარი საყოფაცხოვრებო, სამეურნეო და სამრეწველო ნარჩენების შენახვა-დაგროვება, დასაწყობება ან დამარხვა; დ) ქიმიური და ბიოლოგიური პრეპარატების გამოყენება; ე) სასაფლაოების და ცხოველთა სამარხების მოწყობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მითითებები მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ახალი აქტის საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის შედეგად გამოცემის შესახებ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დადგენილია იმ მიწების კატეგორიების ნუსხა, რომლებიც არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, მათ შორისაა წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა. ასევე „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, არსები განეკუთვნება წყლის სახელმწიფო ფონდს. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწად განსაზღვრულია ის მიწები, რომლებიც წყლის ობიექტებით, მათ შორის, არსებით არის დაკავებული; აგრეთვე მიწა, რომელიც გამოყოფილია წყლის ობიექტის წყალდაცვით ზოლად.

კასატორის მითითებით, წყალდაცვითი ზოლის შესახებ სპეციალური რეგულაციაა დადგენილი საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილებით დამტკიცებული „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი“, რომლის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, წყალდაცვით ზოლებს მიეკუთვნება მდინარეების, ტბების, წყალსაცავების სანაპირო ზოლები, მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისების ზოლი, აგრეთვე კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ზოლები. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტი განსაზღვრავს არხების გასხვისების ზოლის სიგანეს, რაც აითვლება არხის ნაპირებიდან არანაკლებ 4 მეტრისა ორივე მხარეს და დგინდება თითოეული კონკრეტული არხისთვის საქართველოს სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით.

შესაბამისად, კასატორის მითითებით, მოსარჩელე – შ. ჯ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწას, რაც არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 22 ივლისის განჩინებით (მოსამართლე – ვასილ როინიშვილი) საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

ამასთან, მოსამართლე – ვასილ როინიშვილის საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრად არჩევის გამო, 2020 წლის 24 ივნისს შემოადინებული ადმინისტრაციული საქმე ელექტრონული პროგრამის მეშვეობით განაწილდა მოსამართლე – ქეთევან ცინცაძეზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 4 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 1997 წლის 22 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბათუმის მუნიციპალიტეტის ...აში მდებარე, 1 615,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და 502,70 კვ.მ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეა შ. ჯ-ე, მიწის საკადასტრო კოდი: ...

2014 წელს შ. ჯ-ემ განცხადებით მიმართა კომისიას ...აში მდებარე, 69,0 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მისი თვითნებური დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებას ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მონემების – რ. ჯ-ის და ე. მ-ის ერთობლივი განცხადება დამონმებული ნოტარიულად.

კომისიის 2014 წლის 27 ნოემბრის №14 საოქმო გადაწყვეტილებით შ. ჯ-ის განცხადება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ ასაღიარებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა შ. ჯ-ის უძრავი ქონების საზღვრების გარეთ, არ დგინდებოდა მფლობელობის ფაქტი და აღნიშნულ ტერიტორიაზე იყო გამავალი წყლის არხი, რომლის საკუთრებაში გადაცემა ეწინააღმდეგებოდა კანონის მოთხოვნებს.

აღნიშნული გადაწყვეტილება დაინტერესებულმა პირმა გაასაჩივრა სასამართლოში და მოითხოვა კომისიის 2014 წლის 27 ნოემბრის №14 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა თავის ნაწილში, ასევე მოითხოვა მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება,

...აში 69.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის შ. ჯ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 2015 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით, საქმე №3-71/15, შ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 2014 წლის 27 ნოემბრის ოქმი №14 გადაწყვეტილება და კომისიას დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქ. ბათუმში, ...აში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შ. ჯ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ კომისიას ამომწურავად უნდა შეესწავლა სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, დანიშნულება, აზომვითი ნახაზის მონაცემები, აგრეთვე ის გარემოება, სარგებლობდა თუ არა მიწის ნაკვეთით მოსარჩელე, რისთვისაც იგი უფლებამოსილი იყო მოეპოვებინა შესაბამისი ინფორმაცია, მონმის სახით დაეკითხა მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები, ასევე, მოწმეები რ. ჯ-ე, ე. მ-ე, რომლებიც სანოტარო წესით დამონმებული ერთობლივი განცხადების საფუძველზე ადასტურებდნენ შ. ჯ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად სარგებლობის ფაქტს. შესაბამისად, კომისიას მტკიცებულებების შეჯერებით, სარწმუნოდ უნდა დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და გარემოებები და მხოლოდ ამ გარემოების გამოკვლევის შესაბამისად გაეკეთებინა დასკვნა, არსებობდა თუ არა მოსარჩელისათვის, თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მომიჯნავედ მდებარე 69,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. წყლის არხის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით კი, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა წყლის არხამდე მისასვლელი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა, შესაბამისად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ თანახმად, შ. ჯ-ის განცხადება კომისიის მხრიდან საჭიროებდა დამატებით შესწავლას, შეფასებას და გამოკვლევას.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 2015 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების აღსრულების ფარგლებში, კომისიამ 2017 წლის 13 იანვარს განიხილა შ. ჯ-ის განცხადება

საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და 2017 წლის 13 იანვრის №16 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2017 წლის 7 თებერვალს გამოსცა განკარგულება №52, რომლითაც უცვლელად დატოვა კომისიის 2014 წლის 27 ნოემბრის საოქმო გადაწყვეტილება, შ. ჯ-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს ქ. ბათუმში, ...აში მოსარჩელის – შ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ 69.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე ხელახლა უარის თქმა წარმოადგენს. აქვე განსაკუთრებით საყურადღებოა ის გარემოება, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს სწორედ ის გარემოება, რამდენად იყო დასაშვები შ. ჯ-ისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, მაშინ როდესაც მიწის ნაკვეთი კასატორის მითითებით არხის წყალდამცავ ზოლში არის მოქცეული.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაწყვეტლად კვლავ ბათილად ცნო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 02 თებერვლის №52 განკარგულება – „მოქალაქე შ. ჯ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების შესახებ“ და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილების) გამოცემა დაევალა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააკასაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით უცვლელად დატოვა.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ მოცემული დავის გადაწყვეტისას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას და აღნიშნულთან მიმართებაში მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 05.04.18წ. №ბს-990-986(2კ-17) განჩინებაზე, რომლის თანახმადაც სააკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მითითებული მუხლით რეგლამენტირებული სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მონესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმიჯვერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება“.

სააპელაციო სასამართლო პირველი ინსტანციის სასამართლოს

გადანყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამონ-
მებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით,
ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დად-
გენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო
სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო
საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკ-
ვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ
ახალი მტკიცებულებები. ანუ სააპელაციო სასამართლო, საკასა-
ციო ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, შებოჭილი არაა
პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობ-
რივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებე-
ბი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო
სასამართლოს სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა
თავად გადაწყვიტა დავა და მოსარჩელე შ. ჯ-ის მოთხოვნის ფარ-
გლებში შეემონმებინა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინის-
ტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მატერიალური კანონიერება,
თუ დავის გადაწყვეტისას სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევდა გარ-
კვეული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევას ან დადგენას,
შესაძლებლობა ჰქონდა ესარგებლა საქართველოს ადმინისტრა-
ციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებუ-
ლი საპროცესო კომპეტენციით და თავად მოეპოვებინა მტკიცე-
ბულებები. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუსაბუთებია, რატომ
იყო შეზღუდული თავად გამოეკვლია ისინი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, არსებობს გასა-
ჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილ-
ველად დაბრუნების სამართლებრივი საფუძვლები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს
მიერ საქმის ხელახლა განხილვის ფარგლებში საკითხის სრულყო-
ფილად განხილვისა და სწორად გადაწყვეტის მიზნით მიუთითებს
შემდეგ სამართლებრივ საფუძვლებზე:

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოე-
ბაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-
კუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის
სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის
„ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ
ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთ-
რების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა,
რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია

„წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

„წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქართველოს წყლები, მათი მიწის ზედაპირზე და წიაღში განლაგების ნიშნით, რესურსების ფორმირებისა და გამოყენების თავისებურებათა მიხედვით, იყოფა ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებად. აღნიშნული მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ზედაპირულ წყლებს მიეკუთვნება ამ მუხლის მე-4 პუნქტში ჩამოთვლილი ყველა წყლის ობიექტის წყლები, „ბ“ ქვეპუნქტში მითითებულის გარდა. მე-3 ნაწილის თანახმად, საქართველოს წყლის ყველა ობიექტში არსებული წყლის ერთობლიობა ქმნის წყლის სახელმწიფო ფონდს. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილი კი შეიცავს ჩამონათვალს საქართველოს რომელი წყლები განეკუთვნება წყლის სახელმწიფო ფონდს, რომლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს წყლის სახელმწიფო ფონდს განეკუთვნება: საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული და გამავალი მდინარეები, ტბები, წყალ-საცავები, სხვა ბუნებრივი და ხელოვნური ზედაპირული წყალსატევები, აგრეთვე არხების და ტბორების წყლები. ამავე კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-8 მუხლი შეიცავს ჩამონათვალს, თუ რა მიიჩნევა წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწად, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწად საქართველოს მიწის კანონმდებლობის შესაბამისად მიიჩნევა ის მიწა, რომელიც დაკავებულია ამ კანონის მე-7 მუხლით განსაზღვრული წყლის ობიექტებით (მიწისქვეშა წყლების გარდა), ჰიდროტექნიკური და სხვა წყალსამეურნეო ნაგებობებით, აგრეთვე მიწა, რომელიც გამოყოფილია წყლის ობიექტის წყალდაცვით ზოლად, სანიტარიული დაცვის ზონად და ა.შ.; მე-2 ნაწილის შესაბამისად, წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა გამოიყენება იმ ნაგებობათა მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის, რომლებიც უზრუნველყოფენ სასმელი, საყოფაცხოვრებო, სამკურნალო, საკურორტო და წყალზე სხვა საჭირო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას, სასოფლო-სამეურნეო, სამრეწველო, თევზის მეურნეობის, ენერგეტიკულ, სატრანსპორტო და სხვა საჭიროებას. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწით სარგებლობის წესი განისაზღვრება ამ კანონით და საქართველოს მიწის კანონმდებლობით.

საკაცაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, წყალდაცვით ზონებს მიეკუთვნება მდინარეების, ტბების, წყალსაცავების სანაპირო ზოლები, მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისების ზო-

ლი, აგრეთვე კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ზოლები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, წყალდაცვითი ზოლის საზღვრების დადგენის წესი, ამ ზოლში დაშვებული საქმიანობის ჩამონათვალი, პირობები და რეჟიმი განისაზღვრება დებულებით „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ“, რომელსაც შეიმუშავებს და ამტკიცებს სამინისტრო საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმებით.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილებაზე, რომლითაც დამტკიცდა „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი“. აღნიშნული ტექნიკური რეგლამენტი განსაზღვრავს ზედაპირული წყლის ობიექტების წყალდაცვითი ზოლების საზღვრების დადგენის წესს, არეგულირებს საქმიანობის რეჟიმს ამ ზოლში წყლის რესურსების დაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად და სავალდებულოა როგორც სახელმწიფო ორგანოებისთვის, ასევე ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის.

ტექნიკური რეგლამენტის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წყალდაცვითი ზოლებს მიეკუთვნება მდინარეების, ტბების, წყალსაცავების სანაპირო ზოლები, მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისების ზოლი, აგრეთვე, კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ზოლები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ზედაპირული წყლის ობიექტების წყალდაცვითი ზოლად მიჩნეულია მათი მიმდებარე ტერიტორია, რომელშიც მყარდება სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების დაბინძურების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. რეგლამენტის მე-4 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ქალაქებში, დაბებსა და სოფლის ტიპის დასახლებულ პუნქტებში ზედაპირული წყლის ობიექტების წყალდაცვითი ზოლის დადგენა ხორციელდება გენერალური გეგმების შესაბამისად, რომლებშიც გადაწყვეტილია გარემოს დაცვის ყველა საინჟინრო, სანიტარიული და ჰიგიენური საკითხი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის მე-6 მუხლი შეიცავს წყალდაცვითი ზოლის მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში, სარგებლობაში გადაცემისა და ტყითსარგებლობის წესებს, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წყალდაცვითი ზოლის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში და სარგებლობაში გადაცემისა და ტყითსარგებლობის წესებს განსაზღვრავს საქართველოს კანონმდებლობა. მე-2 ნაწილის თანახმად, წყალდაცვითი ზოლის მიწები შეიძლება გადაეცეს ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს საკუთრებაში ან სარგებლობაში მიწის კანონმდებლობით დადგენილი წესით და „წყლის

შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი შეზღუდვების დაცვის პირობით.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილებით დატკიცებული „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის“ მე-2 მუხლის მე-7 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისების ზოლის სიგანე აითვლება არხის ნაპირებიდან არანაკლებ 4 მეტრისა ორივე მხარეს და დგინდება თითოეული კონკრეტული არხისთვის საქართველოს სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე და გამოიკვლიოს ქ. ბათუმში, ...აში მოსარჩელის შ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ უფლებასაღიარებელ – 69,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადის თუ არა უშუალოდ სანიაღვრე არხი, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მიეკუთვნება თუ არა წყლის ობიექტის წყალდაცვით ზოლს და მოსარჩელეს დაცული თუ აქვს თუ არა არხების გასხვისების ზოლის სიგანე, რომლისთვისაც საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილებით დატკიცებული „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის“ მე-2 მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, დადგენილია მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისებისათვის არხის ნაპირებიდან არანაკლებ 4 მეტრი (ორივე მხარეს).

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები და აღნიშნულის შედეგად მიიღოს კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მონინააღმდეგე მხარის პოზიციაზე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სხვა პირთა მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების შესახებ განმარტავს, რომ კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს სახელმწიფო ადმინისტრაციის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას და არსებითად იდენტური საქმის გარემოებების თვითნებურად არათანაბრად შეფასებისა და აქედან გამომდინარე, უკანონო გადაწყვეტილების მიღების დაუშვებლობას. ეს პრინციპი გულისხმობს თანასწორობას კანონიერებაში და არა უკანონობაში (სუსგ

04.07.2019წ. №ბს-576(კ-19)).

შესაბამისად, თუკი მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მის მეზობლებს კომისიამ კანონით დადგენილი შეზღუდვების დაცვის პირობების დარღვევით უკანონოდ უღიარა საკუთრების უფლება, აღნიშნული ვერ გამოდგება კომპარატორად თანასწორობის პრინციპის დარღვევის დადგენისათვის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადანყდეს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების მიღებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადანყდეს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებული მიწის აღიარების
საფუძველი**

**ბანჩინება
საქართველოს სახელით**

№ბს- 1026 (3კ-18)

13 იანვარი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ხსირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
გ. გოგიაშვილი**

დავის საგანი: მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ა-ემ 17.08.2017წ. სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 11.04.2017წ. №28 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა გ. ა-ის ნაწილში, აგრეთვე ქ. ბათუმში, ...ის პირველ ჩიხში მდებარე 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 26.12.2007წ. №13 საოქმო გადაწყვეტილებით ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ...აში მდებარე 510 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღიარებული იქნა მოსარჩელის დედის, მ. ა-ის საკუთრების უფლება. იმავე კომისიის 03.01.2008წ. №1 საოქმო გადაწყვეტილებით იმავე სოფელში მდებარე 2300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღიარებული იქნა ა. ზ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში აღმოჩნდა მ. ა-ისათვის აღიარებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.09.2008წ. გა-

დანყვეტილებით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გა-
დანყვეტილებები მ. ა-ის და ა. ზ-ის საკუთრების უფლების აღიარე-
ბის შესახებ ბათილად იქნა ცნობილი და ადმინისტრაციულ ორგა-
ნოს დაევალა საკითხის ხელახალი შესწავლის შედეგად ახალი გა-
დანყვეტილებების მიღება. საკითხის ხელახალ განხილვამდე ხელ-
ვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ტერიტორიის ნა-
ნილი, მათ შორის სადავო 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, გადაეცა ბათუ-
მის მუნიციპალიტეტს. აღნიშნულის გამო გ. ა-ემ მიმართა ქ. ბათუ-
მის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღია-
რების კომისიას, რომლის 07.12.2014წ. №14 საოქმო გადაწყვეტი-
ლებით გ. ა-ეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მიწის
ნაკვეთის ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებობის
საფუძვლით. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა კოლეგიის 13.10.2015წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა
ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 07.12.2014წ.
№14 საოქმო გადაწყვეტილება გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღი-
არების ნაწილში, კომისიას დაევალა საქმის გარემოებების ხელა-
ხალი შესწავლა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-
ტის გამოცემა. აღიარების კომისიამ 11.04.2017წ. ხელახლა განიხი-
ლა გ. ა-ის განცხადება და მიიღო განცხადების დაკმაყოფილებაზე
უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება ოთხი საფუძვლით: მიწის
ნაკვეთი არის მუნიციპალიტეტის საკუთრება, მიწის ნაკვეთზე გან-
ლაგებულია ქარსაფარი ზოლი, საცხოვრებელი სახლი მყარად არ
არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან, მიწის ნაკვეთი არ არის გ.
ა-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე ადგილობრივი
თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლე-
ბელ გარემოებას. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრა-
ციულ საქმეთა კოლეგიის 13.10.2015წ. გადაწყვეტილებით სწორედ
ამ საფუძვლით იქნა ბათილად ცნობილი საკუთრების უფლების აღი-
არების კომისიის 07.12.2014წ. №14 საოქმო გადაწყვეტილება.
26.12.2007წ. მოსარჩელის დედის – მ. ა-ისათვის საკუთრების უფ-
ლების აღიარების დროისათვის მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფო
საკუთრებას და განკარგული არ ყოფილა. დავის საბოლოო გადან-
ყვეტამდე არ დაიშვება მიწის ნაკვეთის სტატუსის შეცვლით მოქა-
ლაქის კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა. საქმეზე საბოლოო გა-
დანყვეტილების მიღებამდე არავის ჰქონდა უფლება სადავო მი-
წის ნაკვეთის კუთვნილების საკითხი გადაეწყვიტა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქარსაფარი ზოლის არსებობა მიმ-
დებარე მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას არ

კრძალავს. არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც სადავო მინის ნაკვეთზე ქარსაფარი ზოლის არსებობას დაადასტურებდა. რამდენიმე ხე, რომელსაც ქარსაფარი ზოლი უწოდა კომისიამ, არ არის განლაგებული ასალიარებელ მინის ნაკვეთზე. მინის ნაკვეთზე ქარსაფარი ზოლის არსებობის შემთხვევაშიც, აღნიშნული არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში ჩამოთვლილია ის მინის ნაკვეთები, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება, ამ ჩამონათვალი ქარსაფარი ზოლი არ შედის.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის ერთმანეთისაგან მიჯნავს საცხოვრებელ სახლსა და შენობას. კომისიამ საცხოვრებელი სახლი გააიგივა შენობასთან და შეაფასა არასაცხოვრებელი შენობის მიმართ დადგენილი პირობების არსებობა, კერძოდ, მინასთან მყარად მიმაგრების საჭიროება. საცხოვრებელი სახლი შეიძლება იყოს აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული. იმ შემთხვევაში თუ საცხოვრებელი სახლი დანგრეულია, მინასთან მყარად მიმაგრების არსებობა არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე სავალდებულო პირობას. კანონის ამგვარი მიდგომა გამორიცხავს ზოგადად საცხოვრებელი სახლის მიმართ მინასთან მყარად მიმაგრების სავალდებულო პირობის დაწესებას.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მინის ნაკვეთის აღიარება მოითხოვა არა როგორც მის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავე მინის ნაკვეთზე, არამედ ნაკვეთზე, რომელიც დაკავებული აქვს 1998 წლიდან. აღნიშნულის გამო ამ საფუძვლით კომისიის უარი არ არის დასაბუთებული.

დავის საქალაქო სასამართლოში განხილვისას, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება თვითმმართველი ქალაქი ბათუმი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 10.11.2017წ. გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 11.04.2017წ. №28 საოქმო გადაწყვეტილება გ. ა-ის ნაწილში, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა გადაწყვეტილება-

ში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში, ქ. ბათუმში, ...ის პირველ ჩიხში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე, საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით გ. ა-ის განცხადებაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადანყვეტილების) გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 11.04.2017წ. №28 საოქმო გადაწყვეტილება კომისიამ მიიღო ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 13.10.2015წ. გადაწყვეტილების (საქმე №3-134/15წ.) აღსრულების მიზნით. გ. ა-ეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძველზე, რომ განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხება ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად (საკადასტრო კოდი ...), ასევე კომისიამ დაადგინა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია ქარსაცავი ზოლი, რომლის საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულ ქონებას წარმოადგენს ადგილობრივი მნიშვნელობის მწვანე ნარგავები, ხოლო „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულ ქონებად განიხილება მის საკუთრებაში არსებული, მათ შორის მწვანე ნარგავებზე დამაგრებული მიწა. კომისიის მიერ ასევე დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ხის მასალის დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომელიც არ არის მიწასთან მყარად დაკავშირებული და არ შეესაბამება შენობა-ნაგებობის დადგენილ ნიშნებს და მოთხოვნებს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 13.10.2015წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სასამართლომ არ გაიზიარა კომისიის მოსაზრება ქ. ბათუმის საკუთრებაში არსებობის გამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობის შესახებ. ამ გადაწყვეტილებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არის აკრძალული ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნა აკმაყოფილებს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელ გარემოებას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ ცალსახად განისაზღვრა, რომ კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება. იმ შემთხვევაში, თუ პირი აკმაყოფილებს სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, შესაბამისი წესითა და პროცედურის დაცვით უნდა განხორციელდეს მისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა. თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფოს, ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით კიდევ უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა.

სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ქარსაფარ ზოლთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხსენებული გარემოება დამატებით შესწავლას და გამოკვლევას საჭიროებს. ამ გარემოების საწინააღმდეგოდ მოსარჩელემ მიუთითა საქმეში დაცულ ფოტოსურათებზე და აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე რაიმე სახის ქარსაცავი ზოლი არ არსებობს. მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 634 კვ.მ.-ს, სადაც დგას მხოლოდ ორი ძირი ხე, რომელიც ქარსაცავ ზოლად ვერ ჩაითვლება. ამდენად, მოპასუხე მხარის მითითება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ქარსაცავ ზოლს და შეუძლებელია მისი საკუთრების უფლებით აღიარება, არ იქნა გაზიარებული საქალაქო სასამართლოს მიერ.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2007 წლამდე შენობა-ნაგებობის არსებობა და გ. ა-ის მიერ სარგებლობის ფაქტი სადავო არ არის. ის გარემოება, რომ შენობა-ნაგებობა არ არის კაპიტალურ-

რი, ვერ იქნება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის განსაზღვრული წესის შესაბამისად, მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს მიწის საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობა. კანონმდებლობა არ შეიცავს მითითებას მიწის ნაკვეთზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობის სავალდებულობის შესახებ. მოსარჩელემ მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ ფოტო-სურათებზე და აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობას დღემდე იყენებს საცხოვრებლად, სადაც ცხოვრობს ოჯახის წევრებთან ერთად და სხვა საცხოვრებელი ფართი არ გააჩნია. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არ არის საკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები უტყუარად დადგენილად არ იქნა მიჩნეული.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 10.11.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.2018წ. განჩინებით ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 10.11.2017წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას – გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, ამასთან სასამართლომ არ გამოიყენა სსკ-ის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილება. ამ უფლებამოსილების განხორციელება სააპელაციო საჩივრის ფარგლების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლოში შეუძლებელია, რაც გასაჩივრებული გადან-

ყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სასამართლოს მიერ სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტების შეთავაზების გარეშე სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული უფლებამოსილების გამოყენებით მოსარჩელის მიზანი მიღწეული ვერ იქნება, რადგან საკუთრების უფლებით ასალიარებელი მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2012 წლის 3 აპრილიდან აღრიცხულია თვითმმართველი ქ. ბათუმის საკუთრების უფლებით (საკადასტრო კოდი ...). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება. ამდენად, მხოლოდ ის სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები ექვემდებარება საკუთრების უფლებით აღიარებას, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაშია. მიწა უნდა იყოს სახელმწიფოს საკუთრება და იგი არ უნდა იყოს განკარგული სახელმწიფოს მიერ. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის ქონება არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ამდენად, კანონმდებელმა გამიჯნა სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ქონება. თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის ამოქმედების შემდეგ ვერ განიხილება სახელმწიფოს საკუთრებად.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით ფაქტობრივად სამართლებრივი ჩიხი შეიქმნა, რადგან გ. ა-ის განცხადების განხილვის პროცესში საკუთრების უფლებით ასალიარებელი მიწის ნაკვეთი არა სახელმწიფოს, არამედ სხვა სუბიექტის საკუთრებაში იქნება აღრიცხული, რაც განცხადების პერსპექტიულობას გამორიცხავს. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა არ არის შეზღუდული მოთხოვნის ფორმულირებით და შეუძლია

დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დადგინდეს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების დასაცავად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქალაქო სასამართლო უნდა დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში, ვინაიდან სარჩელის მოთხოვნის ზუსტი პროცესუალური ფორმულირება განსაზღვრავს დავის გადაწყვეტის მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ უნდა შესთავაზოს მოსარჩელეს სარჩელის საფუძვლებიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაზუსტება – ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე თვითმმართველი ქ. ბათუმის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით, ასევე უნდა შესთავაზოს მოსარჩელეს მოპასუხეთა წრის დაზუსტება. სსკ-ის 372-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია მოახდინოს მოთხოვნის დაზუსტება/ტრანსფორმირება, თუმცა კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო შეზღუდულია საჩივრის ფარგლებით, შესაბამისად ამ ხარვეზის აღმოფხვრა შეუძლებელია საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების გარეშე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.2018წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და გ. ა-ემ.

კასატორმა – ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლებით ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არის სახელმწიფოს მიერ განკარგული ქონება და წარმოადგენს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის რეგისტრირებულ საკუთრებას (საკადასტრო კოდი ...). კასატორმა მიუთითა სუს 14.07.2016წ. გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-274(კ-16)), რომლითაც დადგინდა პრაქტიკა ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს მიერ განკარგულ მიწად მიჩნევის თაობაზე. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით დაუშვებელია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელზე აღიარება. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით დარეგულირებულია მუნიციპალიტეტის ქონების კერძო საკუთრებასა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესი. გარდა აღნიშნულისა, მუნიციპალიტეტის ქონების სხვა ფორმით გადაცემას ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი არ ითვალისწინებს. სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ განჩინებაში ერთმანეთისაგან გამიჯნა სა-

ხელმწიფო საკუთრება და მუნიციპალური საკუთრება. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით მუნიციპალურ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნებს. ამგვარი მსჯელობა და გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი ურთიერთშეუსაბამოა, სარეზოლუციო ნაწილი განსხვავებული შინაარსისაა.

კასატორმა – საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ აღნიშნა, რომ გ. ა-ის მიერ მოთხოვნილი 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას (საკადასტრო კოდი ...). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პირველი და მე-2 მუხლების შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას. მიწის ნაკვეთები, რომლებიც აღრიცხულია ავტონომიური რესპუბლიკის ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, განიხილება სახელმწიფოს მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთებად და საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება. ამ საკითხთან დაკავშირებით კასატორმა მიუთითა სუს 14.07.2016წ. გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-274(კ-16)), რომლითაც დადგინდა პრაქტიკა ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთებად მიჩნევის თაობაზე.

კასატორმა აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა ქარსაცავი ზოლის არსებობა. ქარსაცავი ზოლის მნიშვნელობა იძლევა იმის საფუძველს, რომ ქარსაცავი ზოლით დაკავებული მიწის ნაკვეთი განხილული იქნეს, როგორც საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწა, რაც არ ექვემდებარება აღიარებას. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით მუნიციპალიტეტისათვის მიკუთვნებულ ქონებას წარმოადგენს ადგილობრივი მნიშვნელობის მწვანე ნარგავები, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტით მუნიციპალიტეტისათვის მიკუთვნებულ ქონებად განიხილება მის საკუთრებაში არსებული, მათ შორის მწვანე ნარგავებით დაკავებული მიწა. ამდენად, ქარსაცავი ზოლით დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ შეიძლება დაექვემდებაროს საკუთრების უფლებით აღიარებას, ვინაიდან იგი არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთად.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა

არ პასუხობს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეუბნის ტანახმად შენობად განიხილება სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა. განსახილველ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ხის მასალის დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომელიც არ არის მიწასთან მყარად დაკავშირებული, არ შეესაბამება შენობა-ნაგებობის ზემოაღნიშნული ნორმით დადგენილ მოთხოვნებს, ამასთან, მითითებული მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ გასაჩივრებულ განჩინებაში სააპელაციო პალატამ ერთმანეთისაგან გამიჯნა სახელმწიფო და მუნიციპალური საკუთრება. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით მიუნიციპალურ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნებს. მიუხედავად სასამართლოს ამგვარი მსჯელობისა სარეზოლუციო ნაწილში სასამართლომ სრულიად საპირისპირო დასკვნა ასახა. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 106-ე მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის ქონებას განეკუთვნება: ა) მუნიციპალიტეტისთვის კანონით მიკუთვნებული ქონება; ბ) სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) ავტონომიური რესპუბლიკის მიერ შესაბამისი მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; დ) მუნიციპალიტეტის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი, შექმნილი ან რეგისტრირებული ქონება. ამ ნორმის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში მიღებული ქონება ბუნებრივია ვერ გახდება საკუთრების უფლებით აღიარების საგანი, ვინაიდან მუნიციპალიტეტის გააჩნდა უფლება საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება კანონის მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნულის გათვალისწინებით არ არის მართებული სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ სარჩელის ტრანსფორმაციით აღნიშნული გარემოებების სამართლებრივი მნიშვნელობა შეიცვლება.

საკასაციო სასამართლოს 01.11.2018წ. განჩინებით გ. ა-ის განცხადება დაკმაყოფილდა და გ. ა-ის საკასაციო საჩივარზე შეწყდა საქმის წარმოება, მის მიერ საკასაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად თელის, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 26.12.2007წ. №13 სხდომის ოქმის თანახმად მოსარჩელის დედის – მ. ა-ის განცხადება ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. მ-ში მდებარე 0,051ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ დაკმაყოფილდა და 20.12.2007წ. გაიცა №3311 საკუთრების უფლების მონმობა. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 03.01.2008წ. №1 სხდომის ოქმით დაკმაყოფილდა ა. ზ-ის განცხადება ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ...აში, მ. ა-ისათვის აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 0,232ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.09.2008წ. გადაწყვეტილებით, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 26.12.2007წ. №13 ოქმი და მ. ა-ის სახელზე გაცემული №3311 საკუთრების უფლების მონმობა, ასევე კომისიის 03.01.2008წ. №1 ოქმი 0,0457ჰა მიწის ნაკვეთის ა. ზ-ის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში და ა. ზ-ის სახელზე გაცემული №4545 საკუთრების უფლების მონმობა, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევის საფუძველზე, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით ა. ზ-ისა და მ. ა-ის კომისიაში წარდგენილ განცხადებებთან დაკავშირებით. მ ა-ის განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე „თვითმმართველ ქალაქ ბათუმისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტს

შორის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 14.06.2011წ. დადგენილების თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთი მოექცა თვითმმართველი ერთეული ქალაქ ბათუმის საზღვრებს შიგნით. მუნიციპალიტეტი არის შესაბამის რაიონში შემავალი თვითმმართველი ერთეულების სამართალმემკვიდრე, მოცემულ შემთხვევაში ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სამართალმემკვიდრე გახდა თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისია („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ 03.06.2016წ. №5157 კანონით, ნაცვლად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოსა, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა კომისიის მეშვეობით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ პირად განისაზღვრა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია). ხელვაჩაურისა და ქ. ბათუმის ადმინისტრაციული საზღვრების ცვლილების გამო გ. ა-ემ განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. ბათუმში, ...ის I ჩიხში მდებარე 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 31,46 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიის 07.12.2014წ. №12 საოქმო გადაწყვეტილებით გ. ა-ეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებად, ხოლო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და არა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწები. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.10.2015წ. გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 07.12.2014წ. №14 საოქმო გადაწყვეტილება გ. ა-ის ნაწილში და კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-

ტი (გადანყვეტილება) გ. ა-ის განცხადებაზე ქ. ბათუმში, ...ის I ჩიხში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით. აღნიშნული სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 11.04.2017წ. №28 საოქმო გადაწყვეტილებით გ. ა-ეს უარი ეთქვა ქ. ბათუმში, ...ის I ჩიხში მდებარე 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 31,46 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ მიუთითა, რომ გ. ა-ის მიერ მოთხოვნილი 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას (საკადასტრო კოდი ...), საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ხოლო მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები განიხილება სახელმწიფოს მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთებად და არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. კომისიამ აღნიშნა აგრეთვე, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია ქარსაცავი ზოლი, რომელიც განიხილება საზოგადოებრივი სარგებლობის მიზად და ამდენად, არ ექვემდებარება აღიარებას, ნაკვეთი ვერ იქნება მიჩნეული სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთად, მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ხის მასალის დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომელიც არ არის მიწასთან მყარად დაკავშირებული და არ შეესაბამება შენობა-ნაგებობის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, ამასთანავე, მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. სადავო აქტით მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძვლად მითითებულია აგრეთვე ის გარემოება, რომ გ. ა-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია ქარსაცავი ზოლი, რომელიც კომისიის აზრით არის საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწა, ქარსაცავი ზოლით დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივრები წარმოდგენილია სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე, რომლითაც დადგინდა საქალაქო სასამართლოსათვის საქმის ხელახლა დაბრუნება. დაბრუნ-

ნების საფუძვლად მითითებულია სასარჩელო მოთხოვნების ტრანსფორმირებისა და მოპასუხეთა წრის დაზუსტების საჭიროება, შესაბამისად, საკასაციო პალატა ამონმებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველ ინსტანციის სასამართლოში საქმის დაბრუნების სამართლებრივი საფუძვლების არსებობას. მართალია, განსახილველ საკასაციო საჩივრებში კასატორები მიუთითებენ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობაზე, თუმცა ასევე ისინი არ ეთანხმებიან საქალაქო სასამართლოში საქმის განსახილველად დაბრუნებას სასარჩელო მოთხოვნების ტრანსფორმირებისა და სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტების მიზნით. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორების აღნიშნული პოზიცია ნაწილობრივ უნდა იქნეს გაზიარებული, კერძოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის საქმის ხელახლა დაბრუნების ნაწილში. საკასაციო სასამართლო არაა შებოჭილი კასატორის მიერ საკასაციო საჩივარში მითითებული კანონის დარღვევებით და ამონმებს განწყვეტილებას მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების სწორად გამოყენების თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასამართლოს მიერ სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტების შეთავაზების გარეშე ასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული უფლებამოსილების გამოყენებით მოსარჩელის მიზანი მიღწეული ვერ იქნება, რამდენადაც საკუთრების უფლებით აღიარებული მინის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2012 წლის 3 აპრილიდან აღრიცხულია თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკუთრების უფლებით (საკადასტრო კოდი ...). საკასაციო სასამართლოს აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მინა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მინის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მინა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მინა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქ-

მებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის განკერძოება (სუსგ 28.10.2019წ. საქმე №504-501(კ-17)). ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების უფლებით აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები დაუსაბუთებელია.

სააპელაციო პალატის მითითება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის და ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის ნორმებზე არ ადასტურებს გასაჩივრებულ განჩინებაში გაკეთებულ დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ ხსენებული ნორმატიული აქტების მიხედვით ადგილობრივი თვითმმართველობისა და სახელმწიფო ქონების გამიჯვნით თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება გამოირიცხება. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 1.5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულია ქონების გასხვისების სპეციფიკური ფორმა, კომისია უფლებამოსილია შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის ფარგლებში მოახდინოს საკუთრების უფლების აღიარება, მათი გადაცემა ფიზიკური პირის საკუთრებაში მიუხედავად იმისა, თუ ვის – სახელმწიფოს თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში იმყოფება მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური პირისათვის საკუთრების უფლების აღიარება ხდება კომისიის მიერ, რომელსაც აქვს დელეგირებული ფუნქცია ქონების განსახელმწიფოებრიობაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონით პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, თუმცა 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადებამდე მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონში იმავე დღეს – 11.07.2007წ. შეტანილი ცვლილებების

ბით განისაზღვრა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობების წარმომადგენლობითი ორგანოები ახორციელებდნენ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას („ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონის 65² მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი). ამდენად, უსაფუძვლოა სააპელაციო პალატის მითითება სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების საჭიროებაზე, მიუხედავად იმისა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონით პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, კანონის მიღების დროს მოქმედი კანონმდებლობა („ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონი) ცალსახად ითვალისწინებდა თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონით, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების ფორმირების ერთ-ერთი საშუალება იყო თვითმმართველობის ორგანოებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების გადაცემა (მე-4 მუხ. „ა“ ქვ.პ.). სადავო უძრავი ნივთის თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონის მოქმედი რედაქციით განსაზღვრული იყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის პროცედურები. „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ 16.12.2005წ. ორგანული კანონის 47-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში ითვლებოდა თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, ხოლო „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონით განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის მრავალსაფეხურიანი და ხანგრძლივი პროცედურა. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება ფაქტიურად გამიჯნული არ იყო სახელმწიფო სა-

კუთრებისაგან. აღსანიშნავია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო მიწის ნაკვეთი თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში 2012 წელს გადაეცა. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 24.10.2011წ. გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, ...მ-ის დასახლებაში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 648 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი ...). სარეგისტრაციო სამსახურის 03.04.2012წ. გადაწყვეტილებით ამ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკუთრების უფლება. მართალია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონი უთითებს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ ნაკვეთებზე უფლების აღიარებას, თუმცა კანონის მიღების პერიოდში მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონის მე-7 მუხლი ადგენდა, რომ თვითმმართველ ერთეულზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან ერთად გადადიოდა აგრეთვე ამ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებები და მოვალეობები, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ან ქონების მმართველის მიერ ქონების გადაცემის მიზნით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული. აღნიშნული ადასტურებს იმ მოსაზრებას, რომ სახელმწიფო ქონების გამიჯვნა სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად არ უკარგავს პირს საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მუნიციპალურ ქონებაზე გავრცელებას ადასტურებს კანონისმიერი დათქმა იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი). ანალოგიურ დებულებას შეიცავს ამჟამად მოქმედი საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ (3.2 მუხ. „ზ“ ქვ.პ.). აღნიშნული ობიექტები მუნიციპალურ საკუთრებაში იმყოფებიან, „ადგილობრივი

თვითმმართველობის კოდექსით“ (107.1 მუხ. „ა“ ქვ.პ.) ხსენებული კატეგორიის ქონება მუნიციპალიტეტისათვის კანონით მიკუთვნებულ ქონებათა რიგს განეკუთვნება, ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში საკუთრების უფლების აღიარებას არდაქვემდებარებულ ობიექტებს შორის მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფი გარკვეული ობიექტების დასახელება, ლოგიკურად ადასტურებს მუნიციპალური საკუთრების დანარჩენ ობიექტებზე ამ კანონის გავრცელების შესაძლებლობას. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, კანონით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევების გარდა, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში იმყოფება (ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107.1 მუხ. „ბ“ ქვ.პ.). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლით ზუსტად არის განსაზღვრული იმ მიწის კატეგორიები, რომლებიც არ ექვემდებარებიან საკუთრების უფლების აღიარებას, აღნიშნული ნორმა არ გამორიცხავს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, აღიარებას დაუქვემდებარებელ ობიექტებს შორის არ არის მითითებული თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული ქონება. აღიარებას არ დაქვემდებარებულ ობიექტთა ჩამონათვალი ამომწურავია, უმართებულოა მისი განვრცობითი განმარტება (სუსგ 28.10.2019წ. საქმე №504-501(კ-17)).

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ ჯერ კიდევ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 13.10.2015წ. გადაწყვეტილებით, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 07.12.2014წ. №14 საოქმო გადაწყვეტილება, კომისიას მიეთითა, რომ მუნიციპალურ საკუთრებაში ნაკვეთის ყოფნა არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. ხსენებული სასამართლოს გადაწყვეტილებით გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ აღიარების კომისიის 07.12.2014წ. №14 საოქმო გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი სწორედ იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთზე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელ გარემოებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ გ. ა-ის განცხადების თავიდან განხილვის დროს გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს იმ სა-

მართლებრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ გ. ა-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს დამაბრკოლებელ გარემოებას დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადასაწყვეტად. სასამართლოს გადაწყვეტილებით აღიარების კომისიას დაევალა ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გ. ა-ის განცხადებაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილება) გამოცემა. მიუხედავად კანონიერ ძალაში შესული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.10.2015წ. გადაწყვეტილებაში ასახული დასაბუთებისა, კომისიის გადაწყვეტილებით გ. ა-ეს კვლავ ეთქვა უარი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების დაუშვებლობის საფუძვლით. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ხსენებული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული (ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 26.01.2016წ. განჩინება, სუს 12.07.2016წ. განჩინება). კომისიამ სასამართლოს ამ მითითების უგულებელყოფით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 13.10.2015წ. გადაწყვეტილების აღსასრულებლად მიღებული გადაწყვეტილება დააფუძნა იმ მოსაზრებაზე, რომ დასაშვებია მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებზე უფლების აღიარება, აჭარის არ. ან მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთები განიხილება სახელმწიფოს მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთებად და არ ექვემდებარება აღიარებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 62-ე მუხლის, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ 4.1 მუხლის, სსკ-ის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს აქტები სავალდებულოა სახელმწიფო ორგანოებისა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. ქვეყნის სახელით სასამართლოს მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება, რომელიც კანონიერ ძალაშია შესული, შესაბამისი იურიდიული შედეგის მატარებელია. მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო გადაწყვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალა, რომელიც უზრუნველყოფს გადაწყვეტილების საბოლოო ხასიათსა და სავალდებულობას არა მარტო კონკრეტული პროცესისათვის, არამედ მის ფარგლებს გარეთაც (სსკ-ის 266-ე მუხ.). გარდა ამისა საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ა-ის დედის – მ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარების დროისათვის თვითმმართველი ერთეულის სა-

კუთრების უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა. ამ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 24.10.2011წ., ხოლო თვითმმართველი ქ. ბათუმის საკუთრების უფლება – 03.04.2012წ., შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა მანამდე, სანამ აღიარების კომისია ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 18.09.2008წ. გადაწყვეტილების აღსასრულებლად გამოსცემდა ახალ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, კასატორების მითითება, რომ მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებობის გამო კომისია მოკლებულია უფლებამოსილებას აღიაროს პირის საკუთრების უფლება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულებამდე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, არ არის დასაბუთებული. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმაზე, რომ საქალაქო სასამართლომ სარჩელის საფუძვლებიდან გამომდინარე მოსარჩელეს უნდა შესთავაზოს მოთხოვნის დაზუსტება კანონიერი უფლების დაცვის მიზნით საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგების შესახებ, ასევე შესთავაზოს მოპასუხეთა წრის დაზუსტება. გარდა ამისა გასაჩივრებული სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დანარჩენ საფუძვლებზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 11.04.2017წ. №28 ოქმის თანახმად, გარდა მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში მოქცევაზე მითითებისა, გ. ა-ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე ნაკვეთზე ქარსაცავი ზოლის განთავსების გამო, აღიარებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიეთითა აგრეთვე იმ გარემოებებზე, რომ ნაკვეთზე განთავსებული არის ხის დროებითი შენობა-ნაგებობა და ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. მიუხედავად კომისიის მიერ სააპელაციო საჩივარში ამ საფუძვლებზე მითითებისა, სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ ჰქონია მსჯელობა განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დანარჩენ საფუძვლებზე. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადასტურებლად უნდა დადგინდეს გ. ა-ის გან-

ცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის განმარტობები და-
ნარჩენი საფუძვლების არსებობაც.

კომისიის საკასაციო საჩივარში იმის აღნიშვნა, რომ ნაკვეთი არ
მდებარეობს გ. ა-ის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელო-
ბაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ არ ადასტურებს მოთხოვ-
ნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის კანონიერებას, რადგან მო-
ცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარება მოთ-
ხოვნილია არა როგორც საკუთრებაში არსებული მიწის მომიჯნავე
ნაკვეთზე, მოთხოვნა ეხება ცალკე ნაკვეთს, რომელზედაც გან-
ლაგებულია შენობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-
ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრე-
ბის უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი ერთმანეთისაგან მიჯ-
ნავს ორი ტიპის – მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და
თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთებს. კონკრეტულ შემთხვევა-
ში, მოსარჩელე გ. ა-ე მოითხოვს თვითნებურად დაკავებულ ქ. ბა-
თუმში, ...ის I ჩიხში მდებარე 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე
განთავსებულ 31,46 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლე-
ბის აღიარებას. ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნ-
ქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს
კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად და-
კავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავ-
სებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დან-
გრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებუ-
ლი, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზი-
კური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არ-
სებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული
მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფარ-
თობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რე-
გიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბა-
მისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს. შე-
ნობა-ნაგებობის არსებობა 2007 წლამდე და მოსარჩელის მიერ ნაკ-
ვეთით სარგებლობის ფაქტი დავას არ იწვევს. „ფიზიკური და კერ-
ძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლო-
ბაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარე-
ბის შესახებ“ კანონი ანსხვავებს საცხოვრებელ სახლს და არასაც-
ხოვრებელი დანიშნულების შენობას, კანონი ადგენს, რომ ნაკვე-
თის საკუთრებაში აღიარებისათვის თვითნებურად დაკავებულ მი-
წის ნაკვეთზე განთავსებული უნდა იყოს საცხოვრებელი სახლი ან
არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, კანონის თანახმად ნაკ-

ვეთზე განთავსებული სახლის შემთხვევაში ის შეიძლება იყოს აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული. სააპელაციო პალატას არ უდგენია ნაკვეთზე განლაგებული ობიექტის სახეობა, არ უმსჯელობია მის მიმართ მიწასთან მყარად მიმაგრების მოთხოვნის წარდგენის მართებულობაზე. კანონის მიზნებისათვის „შენობა“ განიმარტება, როგორც სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით (მათ შორის ხის კონსტრუქციით), გარდა დროებითი შენობისა. სადავო აქტის თანახმად გ. ა-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთი საფუძველი მის მიერ მოთხოვნილ ნაკვეთზე განთავსებული შენობის სტატუსი გახდა, კომისიამ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო ხის მასალის დროებითი შენობა-ნაგებობა. ამასთანავე, მხოლოდ ის გარემოება, რომ შენობა ხის მასალისაგან არის აშენებული არ ქმნის მის დროებით შენობად მიჩნევის საკმარის საფუძველს, მნიშვნელოვანია შენობა-ნაგებობის საინჟინრო კონსტრუქცია და დანიშნულება. გაურკვეველია თუ რა გარემოებებზე დაყრდნობით იქნა მიჩნეული გ. ა-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ხის მასალის დროებით შენობა-ნაგებობად, რომელიც მყარად არ იყო დაკავშირებული მიწასთან. შენობის სახეობის შესახებ დასკვნა უნდა ემყარებოდეს სრულყოფილ სპეციალურ გამოკვლევასა და შეფასებას, რაზედაც სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველად მიუთითა აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია ქარსაცავი ზოლი. კომისიამ აღნიშნა, რომ ქარსაცავი ზოლები, როგორც მწვანე ნარგავები, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107.1 მუხლის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად წარმოადგენს მუნიციპალიტეტისათვის მიკუთვნებულ ქონებას. კომისიის მოსაზრებით ქარსაცავი ზოლით დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, ვინაიდან ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის გათვალისწინებით იგი არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთად. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული არ არის მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის რა ნაწილზეა განთავსებული ქარსაფარი ზოლი და დასაბუთებული არ არის თუნდაც ნაკვეთის ნაწილზე ქარსაფარი ზო-

ლის არსებობის შემთხვევაში დანარჩენ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობა. ქარსაცავი ზოლების გაშენება, როგორც წესი, მიზნად ისახავს გაბატონებული ქარების მიმართულებების შერბილებას, ასევე ნიადაგის ეროზიისაგან დაცვას. მოსარჩელის განმარტებით საკუთრების უფლების აღიარების მომენტი სათვის გ. ა-ის მიერ მოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე იდგა მხოლოდ ორი ხე, ხოლო ის რაც, კომისიამ ქარსაფარ ზოლად მიიჩნია, მის მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის საზღვრებში არ შედის. კომისიის მიერ ქარსაცავ ზოლზე მითითება იმით იყო განპირობებული, რომ ქარსაცავი ზოლი წარმოადგენს მუნიციპალიტეტისათვის მიკუთვნებულ ქონებას – მწვანე ნარგავებს, რაც გამორიცხავს ასეთ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად არ არის მითითებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ საგამონაკლისო შემთხვევაზე. საქმეზე დადგენას საჭიროებს ქარსაცავი ზოლის არსებობა, საქმეში მოიპოვება სპეციალური კომისიის მიმონერა, რომლის თანახმად ტერიტორიაზე განლაგებულია რამდენიმე ხმელი ხე, რომელიც აღემატება ექვემდებარება. მოსარჩელე უარყოფს ქარსაცავი ზოლის არსებობას და აღნიშნავს, რომ ხეების ირგვლივ არსებული ტერიტორიები ათვისებულია მოსახლეობისა და კერძო სამართლის სუბიექტების მიერ, ფართი, რომელზედაც რამდენიმე ხე მდებარეობს, არ არის შეტანილი ნახაზში. ამასთანავე, სადავო აქტის გამოცემის პერიოდში მოქმედი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის საკუთრების შესახებ“ კანონის 4.8 მუხლი ადგენდა, რომ ქარსაცავი ზოლი არის მისი მომიჯნავე მინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება. ამდენად, ნაკვეთის ქარსაფარი ზოლის მომიჯნავედ არსებობის შემთხვევაში, აღნიშნული თავისთავად არ ქმნის აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ დავის გადანყევტა საჭიროებს სადავო ნაკვეთზე ქარსაცავი ზოლის არსებობის საკითხის გარკვევას, რაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ დადგენილა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება ეწინააღმდეგება საკასაციო სასამართლოს მიერ იდენტიური ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით მიღებულ განჩინებებს (იხ. სუსგ 02.10.2014წ. №ბს-354-350(კ-14), 29.10.2015წ. №ბს-392-386(2კ-15), 11.07.2018წ. №ბს-319-319(კ-18)), რომლებითაც დაუშვებლად იქნა მიჩნეული ადმინისტრაცია.

ციული ორგანოს საკასაციო საჩივრები და უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს 08.04.2014წ., 13.03.2015წ. და 25.01.2018წ. განჩინებები, ასევე ეწინააღმდეგება საკასაციო სასამართლოს 28.10.2019წ. გადანყვეტილებას (საქმე №ბს-504-501(კ-17)), რომლითაც სააპელაციო სასამართლოს 16.02.2016წ. გადანყვეტილების გაუქმებით საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, შესაბამისად, სახეზეა დივერგენცია, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება ეწინააღმდეგება მოცემულ საკითხზე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი (სსკ-ის 393.2 მუხ.).

კასატორების მითითება სუს 14.07.2016წ. გადანყვეტილებაზე (საქმე №ბს-276-274(კ-16)) არ ადასტურების მათ მოსაზრებას თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობაზე. მითითებული გადანყვეტილებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკველია მინის ნაკვეთის სახელმწიფოს/თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებისადმი კუთვნილება, რომელზედაც გავრცელდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი და საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულება, საკასაციო სასამართლომ ხსენებულ გადანყვეტილებაში მიუთითა ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის მოწვევის აუცილებლობაზე, შესაბამისად, აღნიშნულ გადანყვეტილებაზე მითითება თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობის დასადასტურებლად კასატორების მოსაზრების გაზიარების საფუძველს არ ქმნის.

მოსარჩელე მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ საფუძველად უთითებს თანასწორობის პრინციპის დარღვევით აღიარების კომისიის სადავო 11.04.2017წ. №28 გადანყვეტილების მიღებას, მოსარჩელე აღნიშნულ მოსაზრებას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ საკითხის შესწავლა და განხილვა მოხდა მოსარჩელის, მისი წარმომადგენლის მონაწილეობის გარეშე, მას არ მიეცა საშუალება საკუთარი მოსაზრების წარსადგენად, მას არ ეცნობა სხდომის დანიშნვის დრო. სააპელაციო პალატამ არ იქონია მსჯელობა სადავო გადანყვეტილების მიღების პროცედურულ საკითხებზე. საქმეში დაცულია მოსარჩელის წარმომადგენლის 15.12.2016წ. განცხადება კომისიის მიმართ, რომლითაც განმცხადებელი აღნიშნავ-

და, რომ ოჯახს სხვაგან საცხოვრებელი არ გააჩნია, ნაკვეთს ფლობენ 23 წლის განმავლობაში, ოჯახის წევრებისათვის ეს ნაკვეთი წარმოადგენს სარჩოს წყაროს, ნაკვეთი შემოღობილია, მასზე დგას გ. ა-ის ოჯახის საცხოვრებელი ხის შენობა. განმცხადებელი ითხოვდა წარმოების დროს სხდომაზე მოწვევას. კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესის თანახმად კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს სზაკ-ის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, სზაკ-ის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. სზაკ-ის 108-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით. სზაკ-ის 95-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 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. საქმის ხელახლა განხილვისას საპელაციო პალატამ უნდა გაარკვიოს აღნიშნული მოთხოვნების დაცულობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორების მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არაა დასაბუთებული. საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორების მოსაზრებებს და თვლის, რომ საფუძველსაა მოკლებული სააპელაციო სასამართლოს მითითება სასკ-ის 28¹ მუხლზე, აგრეთვე სარჩელის დაზუსტების სახით თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნის წარდგენის საჭიროების და შესაბამისად მოსარჩელის მიერ მოპასუხეთა წრის დაზუსტების საჭიროების შესახებ. ამასთანავე, სააპელაციო სასამართლო არ უმ-

სჯელია კომისიის სადავო გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ყველა საფუძველზე, რაც შეუძლებელს ხდის უარის თქმის ამ საფუძველების მიმართ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის კანონიერების დადგენას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის თანახმად განჩინების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.2018წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობის რეგისტრაციის კანონიერება

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-957(კ-19)

18 მაისი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათი-
ლად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გა-
მოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 23 დეკემბერს ლ. ფ-ამ სასარჩელო განცხადებით მი-
მართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სამი-
ნისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარ-
ტამენტის სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონალური სამსახურის
მიმართ.

მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონუ-
ლი ოფისის 2016 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ნაწი-
ლობრივ, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფი-
სის 2016 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ნაწილობ-
რივ, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21
ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, ადმინისტრაციუ-
ლი საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ნოემბრის №... გადაწყვეტი-
ლების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და შპს „...-ის“ საკუთრებაში
არსებული მიწაშენი შენობის ...ის საკუთრებაში დარეგისტრირე-
ბის ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის

19 აპრილის ჩანაწერის არარად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 იანვრის განჩინებით ლ. ფ-ას სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს.

2017 წლის 30 მარტს შპს „...-მა“ (დირექტორი – ლ. ფ-ა) დაზუსტებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონალური სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად, დამატებით, უძრავ ნივთზე ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 აპრილის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისისათვის ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე 135.3 კვ.მ განაშენიანების ფართის (მინაშენი) მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირების შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. ზუგდიდში, ...-ში მდებარე ზუგდიდის ...ზე მიშენებული არასაცხოვრებელი შენობა, ფართით 218 კვ.მ შპს „...-ის“ საკუთრებაშია, საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია ტექ. აღრიცხვის სამსახურში №... (24.10.2000წ.) და ეს ინფორმაცია დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. შპს „...-ის“ იურიდიული მისამართია – ქ. ზუგდიდი,

მოსარჩელის მითითებით, 2015 წლის 14 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს ოფისში შპს „...-ის“ დირექტორმა – ლ. ფ-ამ წარადგინა №... განცხადება და ქალაქ ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე, მის საკუთრებაში არსებულ შემოსხენებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას დაურთო არასაცხოვრებელი ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი, საკუთრების უფლების შესახებ ამონაწერი ტექ. აღრიცხვის სამსახურიდან და „სავაჭრო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ“ ზუგდიდის რაიონის გამგებლის განკარგულება.

მოსარჩელის აღნიშვნით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2016 წლის 20 სექტემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება და დამატებით, მოქმედი კანონ-

მდებლობით გათვალისწინებული, არასაცხოვრებელი ფართის შპს „...-ისთვის“ საკუთრების უფლებით გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტი მოითხოვა. აღნიშნული გადაწყვეტილება 2016 წლის 18 ოქტომბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №... განცხადებით გაასაჩივრა შპს „...-მა“ და №... (20.09.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, უძრავი ქონების შპს „...-ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში გატარება და შპს „...-ის“ კუთვნილ მინაშენ შენობაზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების ნაწილში, საჯარო რეესტრში 2009 წლის 19 აპრილს შპს „ზ...ზე“ საკუთრების უფლების (ს.კ. ...) რეგისტრაციის არარად აღიარება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შპს „...-ს“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები უკანონო და დაუსაბუთებელია, მიღებულია საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სათანადოდ გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე, რაც წარმოადგენს მათი ბათილად გამოცხადების სამართლებრივ საფუძველს. ამასთან, მოსარჩელის აღნიშვნით, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში არ იქნა ჩატარებული ზეპირი მოსმენა და დაინტერესებულ მხარეს არ მიეცა საკუთარი მოსაზრებებისა და არგუმენტების წარდგენის საშუალება, რაც ასევე გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის დამოუკიდებელი საფუძველია.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 აპრილის განჩინებით აღნიშნული საქმეები გაერთიანდა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „ზ...“.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 აგვისტოს განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო და ქალაქ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს „...-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 გან-

კარგულების თანახმად, ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის განკარგულებით ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა ...ოს, მაგრამ ვინაიდან გასული ერთი წლის განმავლობაში აღნიშნულ სამმართველოს არ გაუტარებია ლონისძიებები მშენებლობის დასასრულებლად, გამომდინარე აქედან, №236 განკარგულებაში მიეთითა შემდეგი: გაუქმდეს ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის №429 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის ...ოსათვის გადაცემის შესახებ; გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად არის ოპერატიულად დაამთავროს აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფობა გაუწიოს ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცეს კოოპერატივ „...ას“.

ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულებით, საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება, საერთო ფართით 218.1 კვ.მ-ის ოდენობით.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენების ექსპლუატაციაში მიღების ფაქტი 2000 წელს დაფიქსირდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში (რეგისტრაციის №...), სადაც ასევე მითითებულ იქნა კოოპერატივი „...ას“ შესახებ. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ყურნალში ასახული აღნიშნული ჩანაწერი არ წარმოადგენდა კოოპერატივ „...ას“ (შპს „...ას“) საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სააღრიცხვო მასალების თანახმად, ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მოსარგებლე იყო ...ი.

სასამართლომ ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ზუგდიდის რაიონის ...ის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ბაზაზე დაფუძნდა შპს „ზ...ი“. შპს-ს სანესადებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით. ამასთან, ქალაქ ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე 1410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე 787 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, სწორედ ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის

ბრძანების საფუძველზე, 2006 წლის 22 თებერვალს №... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული შპს „ზ...ის“ სახელზე. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანება არ გაუქმებულა და დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 13 აპრილს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა შპს „ზ...ის“ დირექტორმა – ნ. გ-ამ და ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა სამეწარმეო რეესტრიდან ამონაწერი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 14 აპრილს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №... გადანყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ, კერძოდ, დაზუსტდა ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობი, რაც გამოიხატა იმაში, რომ შენობა-ნაგებობის ფართობი გაიზარდა და განისაზღვრა 922.3 კვ.მ-ის ოდენობით ($787+135.3=922.3$), რითაც სადავო მინაშენი შენობა შევიდა სასარგებლო ფართში და №... საკადასტრო კოდით აღირიცხა შპს „ზ...ის“ სახელზე. აღნიშნულ რეგისტრაციას აზომვით ნახაზთან ერთად საფუძვლად დაედო, ასევე, ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანება.

2016 წლის 14 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს განცხადებით მიმართა შპს „...-ის“ დირექტორმა – ლ. ფ-ამ და ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე მშენებლობადამთავრებული უძრავი ქონების, ...ის შენობაზე მიშენებული 135.3 კვ.მ ფართის (მოსარჩელის მიერ დაზუსტებულია ფართის ოდენობა 16.05.2018 წლის სასამართლოს სხდომაზე) შპს-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას დაერთო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, სახელდობრ, შპს-ს დირექტორის – ლ. ფ-ას პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, ამონაწერი მეწარმეთა რეესტრიდან, უძრავი ნივთის შიდა აზომვითი ნახაზი, 24.10.2000 წლის №176 განკარგულება ფართის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალის დამოწმებული ასლი და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი

ქონების (ნაკვეთის წინა ნომერი ...) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სადავო ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლება. ამასთან, მოსარჩელეს 30 კალენდარული დღის ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის (სადავო ფართზე შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტის) წარდგენა დაევალა. შპს „...-ის“ მხრიდან მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში ახალი მტკიცებულების ან ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, 2016 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ შპს „...-ის“ დირექტორმა – ლ. ფ-ამ 2016 წლის 18 ოქტომბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და რეგისტრაციის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

2016 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა როგორც გასაჩივრებული აქტის, ისე ზემდგომ ორგანოში ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ 2016 წლის 31 ოქტომბერს მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილებაზე და იმ საფუძვლით, რომ მოსარჩელეს სადავო უძრავ ნივთზე არ გააჩნდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულება, მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „...-ის“ დირექტორმა – ლ. ფ-ამ 2016 წლის 15 ნოემბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სააგენტომ 2016 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებაში იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებაზე, მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის

განხილვაზე.

2016 წლის 9 სექტემბერს მომზადებული მენარმეთა რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, შეიცვალა შპს „ზ...ის“ პარტნიორი და ასეთ პირად მენარმეთა რეესტრში დაფიქსირდა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, რომლის უფლებამონაცვლეა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი (ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერია).

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 20 მარტის №1129 ბრძანებით, შპს „ზ...ის“ სანესდებო კაპიტალიდან ამოღებულ იქნა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სადავო უძრავი ქონება, რაც იმავე ბრძანების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილ განცხადებას მოსარჩელემ თან დაურთო ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ განკარგულება, ტექნიკური აღრიცხვის ყურნალი, რომელთა შესახებ მონაცემებს შეიცავს საქმეში არსებული ცნობა-დახასიათება. ამასთან, მოპასუხე მარეგისტრირებელმა ორგანომ გასაჩივრებული აქტებით არ ჩათვალა, რომ სადავო ქონებაზე აღნიშნული დოკუმენტებით დგინდებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, ასეთ შემთხვევაში, უმთავრესი იყო დადგენილიყო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, გააჩნდა თუ არა მოსარჩელეს დავის საგანზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ და „კ“ ქვეპუნქტებზე, მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, ასევე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებზე და განმარტა, რომ საკუთრების უფლების სარეგისტრაციოდ საჯარო რეესტრში წარსადგენ დოკუმენტაციათა ამომწურავ ჩამონათვალს საქართველოს კანონმდებლობა არ იცნობს. არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ საკითხს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდეს უშუალოდ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტის საფუძველზე, ასე მაგალითად, ხელშეკრულების, მიღება-ჩაბარების აქტის, საარქივო ცნობის და სხვა

დოკუმენტის შესაბამისად.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი იყო, რომ მოსარჩელის მფლობელობაში სადავო ფართი აღმოჩნდა ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულების საფუძველზე, რომლის შინაარსი არ მიუთითებდა კოოპერატივ „...ასათვის“ სადავო ნივთის კონკრეტულად საკუთრებაში გადაცემას, განკარგულებაში საუბარი იყო დაუმთავრებელი მინაშენის კოოპერატივი „...ასათვის“ მშენებლობის დასრულების მიზნით გადაცემაზე.

სასამართლოს შეფასებით, ზემოაღნიშნულისაგან განსხვავებული შინაარსი არ იკითხებოდა, ასევე, ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულებაში, რომლითაც საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება, საერთო ფართით 218.1 კვ.მ.

რაც შეეხებოდა კოოპერატივ „...ას“ შესახებ 2000 წელს ტექნიკური აღრიცხვის ყურნალში მითითებას, სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო პერიოდში – 2000 წელს მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამონმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელებას მოითხოვდა ამჟამინდელი კანონმდებლობაც.

ამასთან, სასამართლოს მითითებით, ერთმანეთისაგან უნდა გამიჯნულიყო საჯარო რეესტრსა და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში უძრავი ნივთის რეგისტრაციის პროცესი. ამ კუთხით, მხედველობაში იყო მისაღები სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლის დანაწესი, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც და-

კავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან.

ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებლის მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული პერიოდიდან განისაზღვრა უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ვალდებულება არა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში, არამედ მხოლოდ მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ კოოპერატივ „...ას“ შესახებ ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალში 2000 წელს განხორციელებული რეგისტრაცია არ წარმოშობდა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას სადავო ფართზე. ამასთან, მხედველობაში იყო მისაღები ის ფაქტი, რომ საქმის მასალების თანახმად, ძალაში იყო ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანება, რაც საფუძვლად დაედო მესამე პირის სახელზე სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ასეთ პირობებში კი №01 ბრძანების საფუძველზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო ნესით გაასაჩივრა შპს „...-მა“, რომელმაც გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინებით შპს „...-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005 წლის 23 მაისს ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მართვის სამმართველოს უფროსმა – მ. გ-ამ №88 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ქ. ზუგდიდში, ... -ში მდებარე ზ...ის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოითხოვა.

მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №... 15.05.2005წ.) სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე ზუგდიდის ...ის შენობა რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველია ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მართვის სამმართველოს 23.05.2005 წ. №88

მიმართვა და ზუგდიდის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული ...ის ტერიტორიის გეგმა. რეგისტრაცია განხორციელდა საკადასტრო კოდიტ –

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 22 თებერვალს შპს „ზ...ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზუგდიდში, ... -ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა განაცხადს დაურთო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანება, რომლითაც ზუგდიდის რაიონის ...ის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ბაზაზე დაფუძნდა შპს „ზ...ი“ 100%-იანი სახელმწიფო წილით. ამავე ბრძანებით შპს „ზ...ის“ სანესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით, რომელიც შეადგენდა 30 342 ლარს, მათ შორის, მიწის ღირებულება – 5 753 ლარს. ამასთან, შპს „ზ...ი“ რეგისტრირებულია ფოთის საგადასახადო ინსპექციის უფროსის 2006 წლის 11 იანვრის №216/027-შ.პ.ს. ბრძანების საფუძველზე. კომპანიის იურიდიულ მისამართად მითითებულია – ზუგდიდი,

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით, ასევე, დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, №... განაცხადის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 2006 წლის 22 თებერვალს განხორციელდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (1410 კვ.მ) და მასზე განთავსებულ ზუგდიდის ...ის შენობაზე შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მისამართზე ზუგდიდი, ... - ს/კ ... (წინა №...). რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 05.01.2006წ. №01 ბრძანება.

2009 წლის 13 აპრილს №... განაცხადი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, მისამართზე – ზუგდიდი, განცხადებას დაერთო ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაზუსტებული საკადასტრო აზომებითი ნახაზი.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 14 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა №... გადანყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების (ცვლილების რეგისტრაციის) შესახებ, რის შედეგადაც 2009 წლის 14 აპრილს მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედ-

ვითაც, დაზუსტებული მონაცემებით ქ. ზუგდიდში, ...-ში მდებარე 1 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 922.3 კვ.მ შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძვლად სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანებასთან ერთად მითითებულია მიწის ნაკვეთის 2009 წლის 11 აპრილის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 6 მარტის ცნობით ირკვეოდა, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულებით რაიონის ...თან მიშენებული კოოპერატივ „...ას“ ფართი მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში, რაც დარეგისტრირდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში, რეგისტრაციის №...; მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში შპს „...-ზე“ არანაირი სახის უძრავი ქონება არ იყო რეგისტრირებული.

2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულებით საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება - საერთო ფართობი 218.1 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 22 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით (განცხადების რეგისტრაციის №...) უძრავი ქონება - 1410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მისამართი - ...ა ...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. ამონაწერში შენობის ფართობი არ იყო აღნიშნული, თუმცა საკუთრების ობიექტებად მითითებული იყო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ზუგდიდის ...ის შენობა (ს/კ ... (წინა ნომერი - ...); უფლების დამდგენი დოკუმენტი - ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვის და პრივატიზების სამმართველოს 05.01.2006წ. ბრძანება №1).

ამასთან, 2009 წლის 14 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, (ს/კ ... (წინა №...)) 1410 კვ.მ (დაზუსტებული) მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა განაშენიანების ფართობით - 922.3 კვ.მ (მისამართი: ქ. ზუგდიდი, ...ის ...) რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტად მითითებული იყო ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 05.01.2006წ. №01 ბრძანება და მიწის ნაკვეთის 11.04.2009წ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სააპელაციო პალატამ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ზუგ-

დიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანებით შპს „ზ...ის“ საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, განხორციელდა ...ის შენობისა და მიწის ნაკვეთზე სააღრიცხვო ბარათის მომზადება (განცხადების რეგისტრაციის №..., 22.02.2006წ).

1997 წლის 25 თებერვლის დამფუძნებელი კრების №1 ოქმის მიხედვით, დამფუძნებლების – მ. ა. ჯ-ასა და ლ. მ. ფ-ას მიერ შექმენა შპს „...“ და ის ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილ მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრედ. შპს-ს საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 2000 ლარის ღირებულების ქონებით. თითოეულმა დამფუძნებელმა საწარმოს საწესდებო კაპიტალში შესატან ქონებად განსაზღვრა 1 000 ლარის ღირებულების ქონება. დირექტორად დაინიშნა მ. ფ-ა. ოქმში საწარმოს იურიდიული მისამართი არ არის მითითებული.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 31 მარტის დადგენილებით განხორციელდა შპს „...-ის“ რეგისტრაცია. იურიდიული მისამართი – ზუგდიდი, ...ა ..., დადგენილებაში არ არის აღნიშნული საწარმოს უფლებამონაცვლეობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონტროლის პალატის 2005 წლის 6 თებერვლის აქტზე, რომლითაც ირკვეოდა, რომ ჩატარდა ზუგდიდის რაიონის ...ის მიერ სახელმწიფო ქონების გამოყენებისა და განკარგვის კანონიერების თემატური შემოწმება, რომლის დროსაც გამოვლინდა, რომ „ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 1994 წლის მაისის №429 განკარგულების თანახმად, „რაიონის ...ისთვის სათავსოების სახით დანყებული დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა „...ოს“, თუმცა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულებით გაუქმდა გამგეობის ზემოთ აღნიშნული განკარგულება და აღნიშნული ფართი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“. ყოველივე ამას საფუძველად დაედო ის გარემოება, რომ ...ომ არ გაატარა ღონისძიებები მშენებლობის დასამთავრებლად, ხოლო კოოპერატივი „...ა“ მზად იყო ოპერატიულად დაემთავრებინა აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები და ასევე, შეფოხა გაენია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისთვის. დაუმთავრებელი ობიექტის „...ას-თვის“ გადაცემაზე არ არის წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი. №236 განკარგულებით არ არის განსაზღვრული თუ რა ფორმით და რა ვადით გადაეცა კოოპერატივ „...ას“ აღნიშნული ფართი და რამდენს შეადგენდა მისი ღირებულება. ფაქტობრივად, განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გადაცემა კერძო სამართლის იურიდიულ პირზე, რომელიც შე-

იცავს ფარული პრივატიზების ნიშნებს, კერძოდ, ქონების გადაცემა სათანადო დასაბუთების შემდეგ უნდა განხორციელებულიყო ქონების მართვის ადგილობრივი ორგანოს მიერ საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ იმ დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. აღნიშნული ფართის გადაცემა განხორციელდა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 5 მარტის №268 დადგენილების იგნორირებით, რომლის მე-2 მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის სამინისტროებს, კომიტეტებს, დეპარტამენტებს უწყებებს, სანარმოებს, ორგანიზაციებს, დაწესებულებებს, ყველა სახის სახელმწიფო ქონების გასხვისება და იჯარით გადაცემა გამოსყიდვის უფლებით უნდა განხორციელებინა მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტის ნებართვის საფუძველზე.

ამავე აქტში აღინიშნა, რომ „შეუძლებელია შპს „...ას“ მიერ ზუგდიდის რაიონის ...ის შენობაზე შესრულებული სარემონტო აღდგენითი სამუშაოების გაფასების ხარჯთაღრიცხვით დახარჯულად მიჩნეული 8.7 ათასი ლარის რეალობის ანალიზი. აღნიშნული საკითხის გარკვევა მოითხოვს მასალების შეძენის, ჩამონერისა და თანხების ხარჯვის პირველადი დოკუმენტების შემოწმებას სამუშაოთა შემსრულებელ ორგანიზაციაში“.

საქართველოს კონტროლის პალატის ზემოხსენებულ აქტში, ასევე, აღნიშნულია, რომ „ზუგდიდის რაიონის გამგებლის (ლ. ჭ-ას) 2000 წლის 24 ოქტომბრის №117 განკარგულების თანახმად, ...ის მიშენება ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა სავაჭრო ობიექტის სახით, რომლის მფლობელადაც დასახელებულია კოოპერატივი „...ა“. მიშენების ფართი აღნიშნულ განკარგულებაში განსაზღვრულია 218 კვ.მ-ის ოდენობით.

ანალიზით ირკვევა, რომ აღნიშნულ განკარგულებაში „...აზე“ გადაცემულ 218 კვ.მ მინაშენის ფართში შედის არამხოლოდ უშუალოდ მინაშენის ფართი 156.3 კვ.მ, არამედ ...ის კუთვნილი 2 ოთახი და გასასვლელიც, რომელთა ფართი შეადგენს 61.8 კვ.მ-ს. მითითებული ფართის განსაზღვრის საფუძველად შეიძლება ვივარაუდოთ ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ბიუროს 1995 წლის 19 აპრილს შედგენილი ნახაზი, სადაც შპს „...ას“ კუთვნილ ფართად ნაჩვენებია მინაშენი მთლიანად, ...ის 2 ოთახი და ერთი გასასვლელი, საერთო ფართით – 218 კვ.მ. სხვა დოკუმენტური მასალა იმის თაობაზე, თუ როგორ განისაზღვრა გაცემული ფართის ოდენობა 218 კვ.მ-ით, ვერ იქნა წარმოდგენილი, ამდენად, შეიძლება დავასკვნათ, რომ ქ. ზუგდიდის ტექ. ბიუროს მიერ შპს „...აზე“ მიკუთვნილებულ ფართად 218 კვ.მ ჩვენებას არ ჰქონდა დოკუმენტური საფუძველი და ტექ. ბიუ-

როს მიერ ...ის 2 ოთახი და ერთი გასასვლელი (61.8 კვ.მ) შპს „...აზე“ გაცემულ ფართად ნაჩვენებია უკანონოდ, რაც შემდეგში საფუძვლად დაედო ზემოთ აღნიშნულ განკარგულებას.

აღსანიშნავია ისიც, რომ ზემოთ მითითებული გასასვლელის ჩაკეტვა (15.5 კვ.მ) ეწინააღმდეგება ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების ნორმებს, რასაც ადასტურებს ზუგდიდის ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის 28.04.04 წლის წერილიც. ამასთან, ტერიტორია, რომელზეც სავაჭრო ობიექტად ჩათვლილი მინაშენია განთავსებული, რაიონის მთავარი არქიტექტორის მიერ გაცემული ნახაზის თანახმად, ეკუთვნის რაიონის ...ს, თუმცა ...ის კუთვნილად მითითებული ტერიტორია საჯარო რეესტრში წარმოდგენილი არ არის.

ასევე, ზუგდიდის მიწის მართვის სამმართველოს 2003 წლის 9 იანვრის №2 წერილის თანახმად შპს „...ას“ მიერ დაკავებული ტერიტორია, როგორც მისი კუთვნილება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, ამავდროულად ...ის მიერ წარმოდგენილია ქ. ზუგდიდის ტექნიკურს მიერ 2003 წლის 13 მარტს შედგენილი შპს „ზუგდიდის რაიონის ...ის“ ტექნიკური ნახაზი, სადაც ...ის კუთვნილ ფართად ნაჩვენებია ამავე ...ის მთლიანი მოცულობა, საერთო სასარგებლო ფართით 724 კვ.მ, რომელშიც ჩართულია 1995 წელს შედგენილი ნახაზის მიხედვით შპს „...აზე“ მიკუთვნილი ...ის ორი ოთახი და გასასვლელი, ფართით – 61.8 კვ.მ, ხოლო შპს „...აზე“ მიკუთვნილ ფართად ნაჩვენებია მხოლოდ მინაშენის მოცულობა, გასასვლელი ფართისა და ზემოთაღნიშნული ორი ოთახის ფართის გარეშე (ამასთან, აღნიშნულ ნახაზში მითითებული არ არის შპს „...ას“ მიერ დაკავებული ფართის ჯამური მოცულობა).

ფაქტობრივად დღეისთვის შპს „...ა“ ფლობს მინაშენის ფართს, ...ის ორ ოთახს და ერთ გასასვლელს მთლიანად, სადაც განთავსებულია სხვადასხვა მომსახურების ობიექტები და დაცვის სამსახურის ოფისი. ამასთან, ...ის უკანა ფასადზე მიშენებულია გარეშე ორგანიზაციის მიერ დაკავებული სათავსო, რომელსაც ამავე დროს მიერთებული აქვს ...ის ერთი ოთახი, რომლის ფართი შეადგენს 12.5 კვ.მ-ს. ...ის დირექტორის წერილობითი განმარტებით, აღნიშნული ფართი დაკავებული აქვს შპს „...ას“ ერთ-ერთ მენილეს – გ. გ-ას, ...ის ფართში შემავალი ამ ერთი ოთახის გ. გ-აზე გადაცემის არავითარი დოკუმენტი არ წარმოდგენილა, ამდენად, მითითებული ფართი აღნიშნულ პიროვნებას მითვისებული აქვს უკანონოდ.

ამრიგად, წარმოდგენილი და მოძიებული მასალების ანალიზით დგინდება, რომ ზუგდიდის რაიონის ...ის რეკონსტრუქციის შედეგად გვერდით ფასადზე 156.3 კვ.მ მინაშენის, მასთან მიერთებული არსებული ორი ოთახის და გასასვლელის (სულ 61.8 კვ.მ) გადაცემა

შპს „...აზე“ განხორციელებულია იმდროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის უგულებელყოფით, ამასთან შპს „...ას“ ერთ-ერთ მენილეს უკანონოდ აქვს დაკავებული ერთი ოთახი (12.5 კვ.მ) შენობის უკანა ფასადის მხარეს.

შეფობის მოტივით შპს „...ას“ მიერ ...ის სასარგებლოდ შესრულებული სამუშაოების ფაქტობრივი ღირებულება პირველადი დოკუმენტების წარმოუდგენლობისა და ხანდაზმულობის გამო ვერ დგინდება...“.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა 1994 წლის 6 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომლითაც ირკვეოდა, რომ აქტზე ხელის მომწერებმა – ერთი მხრივ ზუგდიდის რაიონის ...ის დირექტორმა – ვ. კ-ამ და მეორე მხრივ, ...ოს მთავარმა ინჟინერმა – ა. გ-ამ, ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის №429 განკარგულების თანახმად, მოახდინეს მიღება-ჩაბარებით ...ის შენობის დაუმთავრებელი მინაშენის გადაცემა. აღნიშნული მინაშენი წარმოადგენს მცირე პემზობლოკებით განხორციელებულ გარე კედლების წყობას. კედელში ჩასმული ხის კარფანჯრები მთლიანად დამპალია და უვარგისია, იატაკისთვის მონყობილი ხის კოჭები დამპალია, ხის გადახურვის კოჭები და შეღარტყვა შენობის სახურავის მოუწყობლობის გამო მთლიანად დამპალია და უვარგისია. პირველმა მხარემ ჩააბარა და მეორე მხარემ მიიღო მისაღებად ვარგისი შემდეგი სახის სამუშაოები ...

სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულების შინაარსზე, რომლის თანახმად, 1) გაუქმდა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის №429 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის ...ოსათვის გადაცემის შესახებ; 2) გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად არის ოპერატიულად დაამთავროს აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფობა გაუნიოს ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ...ის მიშენების ფართზე შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ ერთ-ერთ მტკიცებულებად მოსარჩელე მხარეს მიაჩნდა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულება, რომლის მიხედვითაც, იმის გამო, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად იყო ოპერატიულად დაემთავრებინა ...ის დაუმთავრებელი მინაშენის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფობა გაენია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისთვის, მას (კოოპერატივ „...ას“) გადაეცა ...ის დაუმთავრებელი მინაშენის ფართი. უფლებადამდგენ

დოკუმენტად მოსარჩელე, ასევე, ასახელებდა 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულებას, რომლის თანახმად, საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში რაიონის ...ის მიშენება – საერთო ფართით 218.1 კვ.მ.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ შეამონმა შპს „...-სა“ და კოოპერატივ „...ას“ შორის სამართლებრივი კავშირი (უფლებამონაცვლეობა) და აღნიშნა, რომ უფლებამონაცვლეობა საქმის მასალებით არ დგინდებოდა. სააპელაციო პალატის შეფასებით, მხოლოდ 1997 წლის 25 თებერვლის დამფუძნებელი კრების №1 ოქმში მითითება, რომ მ. ა. ჯ-ასა და ლ. მ. ფ-ას მიერ შექმნილი შპს „...“ ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილი მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრედ, არ იყო საკმარისი სანარმოს უფლებამონაცვლეობის დასადგენად.

უფლებამონაცვლეობის საკითხთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომბრის დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო სამართლებრივი წესით შექმნილი სანარმოები ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაექვემდებარნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად, „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული ერთობლივი სანარმოები 1996 წლის 1 სექტემბრამდე გარდაიქმნებოდნენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ამ კანონის 2.4 მუხლის შესაბამისად სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნას დაექვემდებარნენ. ხოლო მე-4 მუხლის თანახმად, ამ დადგენილების მე-2 და მე-3 მუხლების მოთხოვნათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სანარმოთა მიმართ გამოიყენებოდა „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული წესები. აღნიშნული მუხლის იმდროინდელი რედაქცია კი სანარმოს გაუქმებულად გამოცხადებას იმ შემთხვევაში ითვალისწინებდა, თუკი სანარმო არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს და ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასაბუთება, რომ სადავო მიშენების ფართზე, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის/სახელმწიფო საკუთრების ობიექტზე, შპს

„...-ს“ კანონით დადგენილი წესით საკუთრების უფლება არ მოუპოვებია, ასეთის დამადასტურებელი საკმარისი და სარწმუნო მტკიცებულებები კი მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

სააპელაციო პალატამ, ასევე, მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენდა შპს „...-ის“ განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების, ასევე, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ 2016 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება გამოცემული იყო ლ. ფ-ას სარეგისტრაციო განაცხადზე, რომლითაც ის ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მშენებლობადამათავრებულ ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ზუგდიდი, განაცხადებას ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან; შიდა აზომებითი ნახაზი, განკარგულება №176, 2000 წლის 24 ოქტომბრის ტექ. ბიუროს ჟურნალის გვერდის ასლი.

2016 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, ლ. ფ-ას განაცხადზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს მიეთითა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი იყო შპს „...-ის“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მშენებლობადამათავრებულ ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი იყო: შიდა აზომებითი ნახაზი-ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე, სავაჭრო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულება და ტექ. ბიურის არქივიდან გაცემული დოკუმენტაცია. სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, საკადასტრო კოდზე ... (მინის ნაკვეთი 1410 კვ.მ და მასზე განლაგებული შენობა განაშენიანების ფართით – 922.3 კვ.მ) რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლება. შესაბამისად, საკადასტრო კოდით – ... რეგისტრირებულ მონაცემებში დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი ცვლილების განსახორციელებლად, დამატებით წარმოსადგენი იყო არასაცხოვრებე-

ლი ფართის შპს „...-ზე“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლებით გადაცემის დამადასტურებელი მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 18 ოქტომბერს შპს „...-ის“ დირექტორმა – ლ. ფ-ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №... ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც შეჩერების შესახებ №... (20.09.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „...-ის“ საკუთრებაში არსებული მიწაშენის ნაწილში შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების არარად ცნობა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

2016 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით ლ. ფ-ას განაცხადზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 31.10.2016წ №... გადაწყვეტილება შპს „...-ის“ დირექტორის – ლ. ფ-ას მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 2016 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შპს „...-ის“ დირექტორს – ლ. ფ-ას უარი ეთქვა 2016 წლის 18 ოქტომბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დააკმაყოფილა იმ დასაბუთებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარდგენილი სავაჭრო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი, რომლითაც 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ზუგდიდში, ... -ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება (საერთო ფართობი: 218.1 კვ.მ), თავისთავად არ წარმოადგენდა აღნიშნული ობიექტის მფლობელ კოოპერატივ „...ასათვის“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომელიც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, შეიძლებოდა გამხდარიყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველი. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ 2015

ნლის 10 დეკემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა №... წერილი, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა მათი პოზიციის დაფიქსირება, კერძოდ, ინფორმაცია იმის შესახებ, ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანების საფუძველზე, ზუგდიდის ...ის შენობა შპს „ზ...ს“ საკუთრებაში მთლიანად გადაეცა თუ მხოლოდ მისი ნაწილი. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №12/6187 წერილის თანახმად, მომსახურების ცენტრმა ვერ დაადასტურა 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანების საფუძველზე ზუგდიდის ...ის შენობის შპს „ზ...ისთვის“ მთლიანად გადაცემა, მაგრამ აღნიშნა, რომ შპს „...“ (ს/ნ ...), რომელიც დაფუძნდა 1997 წლის 25 თებერვალს, არ წარმოადგენდა კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრეს (საფუძველი: შპს „...-ის“ წესდება). უფრო მეტიც, ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულების საფუძველზე, ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება (საერთო ფართობი: 218.1 კვ.მ), მფლობელად მითითებული იყო კოოპერატივი „...ა“, მაშინ, როდესაც შპს „...“ სამი წლის დაფუძნებული იყო. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სრულიად გამორიცხავდა მითითებულ კოოპერატივსა და შპს „...-ს“ შორის სამართალმემკვიდრეობას. ამასთან, ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულება, რომლითაც ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცა კოოპერატივ „...-ს“, ეწინააღმდეგებოდა მაშინ მოქმედ კანონმდებლობას, კერძოდ, „დაუმთავრებელ მშენებლობათა პრივატიზების დამატებით ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 26 აგვისტოს №278 ბრძანებულებას.

სააპელაციო პალატის მითითებით, შპს „...-ის“ (ს/ნ ...) სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით, დგინდებოდა, რომ შპს „...-ის“ დამფუძნებელთა 1997 წლის 25 თებერვლის კრების №1 ოქმისა და ზუგდიდის სასამართლოში წარდგენილი განცხადების თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „...“ შექმნილ და ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილ მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრედ. ამასთან, ზემოაღნიშნული ინფორმაცია ზუგდიდის სასამართლოს 1997 წლის 31 მარტის დადგენილებასა და ამავე დადგენილებით რეგისტრირებულ წესდებაში მითითებული არ იყო.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის №47 ბრძანებით დამტკიცებული „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის შესახებ“ ტიპური დე-

ბულების პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ფუნქციას წარმოადგენდა განაშენიანებულ ტერიტორიებზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომუნიკაციების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათება, ინვენტარიზაცია და პასპორტიზაცია. სამსახური წარმოადგენდა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს და მისი ძირითადი ამოცანები იყო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათება, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, შენობა-ნაგებობებზე საკუთრებისა და მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების შენახვა-აღრიცხვა. ამასთან, ზემოაღნიშნული ბრძანების გამოცემამდე 1997 წლის 26 ივნისს მიღებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შემადგენად აუცილებელი იყო შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ხოლო 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში შეიტანებოდა უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კოოპერატივ „...ას“ შესახებ ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალში 2000 წელს განხორციელებული შენობის აღრიცხვა სადავო ფართზე არ წარმოშობდა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...-მა“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ დაადგინა კანონიერი საფუძვლებითა და კანონით დადგენილი წესით იყო თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ქონებაზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის დამატებით წარდგენა, როდესაც კანონითა და კანონქვემდებარე აქტებით დადგენილი ყველა აღნიშნული დოკუმენტი (ტექ. აღრიცხვის სამსახურის ცნობა-დახასიათება, სამენარმეო რეესტრის ამონაწერი, ობიექტის აზომვითი ნახაზი ობიექტის საკუთრებაში გადაცემის და ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ შესაბამისი განკარგულებები, მიღება-ჩაბარების აქტი) რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად განმცხადებელს წარდგენილი ჰქონდა.

კასატორის მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული არ არის, კონკრეტულად რა დოკუმენტისა თუ საბუთის წარდგენას ითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელ კანონსა და კანონქვემდებარე აქტს ეფუძნება მისი მოთხოვნა. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განისაზღვრა პერიოდი, რომელიც ადგენს უძრავი ნივთის არა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, არამედ მხოლოდ მინის რეგისტრაციის სისტემაში რეგისტრაციის ვალდებულებას, რის გამოც იგი მიიჩნევს, რომ ვინაიდან შპს „...-ის“ საკუთრების უფლება ტექ. ბიუროშია აღრიცხული კოდექსის ძალაში შესვლისა და რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბების შემდეგ, ამიტომ მას არ აქვს იურიდიული ძალა. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს მსჯელობა სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, რამდენადაც ტექ. აღრიცხვის ბიუროს აღნიშნული მონაცემების აღრიცხვის ვალდებულება მინიჭებული ჰქონდა გაუქმებამდე (2004წ.). კასატორის მითითებით, კანონის სხვაგვარად განმარტების შემთხვევაში, ასევე უსაფუძვლოდ უნდა ჩაითვალოს შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ამის შემდეგ უნდა მოხდეს სადავო ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის წარმოება.

კასატორის აღნიშვნით, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი რეგისტრაციისათვის აუცილებელი დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს არ ადგენს, თუმცა არასწორია სასამართლოს განმარტება, რომ მითითებული ნორმის საფუძველზე ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს თავისი შეხედულებით მოითხოვოს ნებისმიერი დოკუმენტის წარდგენა და არ არის ვალდებული, მიუთითოს დოკუმენტის კონკრეტული დასახელება. კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს კანონის ძალით არ აქვს უფლება, თვითნებურად განსაზღვროს დამატებითი დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვის დროს დაარღვია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა, რამდენადაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ მოსთხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის მოთხოვნისა და მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების დამტკიცება.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ განიხილა მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილებების შეტანის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-

ტოს 2009 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. ანალოგიურად, განხილვისა და რეაგირების გარეშე დატოვა სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისისათვის ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე 153 კვ.მ ფართის მქონე მინაშენის მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირების შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე. კასატორი მიიჩნევს, რომ აღნიშნულით მოსარჩელეს ფაქტობრივად უარი ეთქვა მისი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების სასამართლო წესით დაცვაზე.

ამავდროულად, კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ სარჩელის საფუძვლიანობა დამოკიდებულია არა საჯარო რეესტრის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების დროს კანონის მოთხოვნათა დაცვის შედეგად დადგენილ გარემოებებზე, არამედ იმ ფაქტობრივი გარემოების დადგენაზე, ...ის მინაშენი ფართი სახელმწიფომ გადასცა თუ არა შპს „...-ს“. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა უმართებულოა, რამდენადაც მხარეები, ასევე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმული ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერია ამ ფაქტს, ანუ სარეგისტრაციო ობიექტის შპს „...-ისათვის“ საკუთრებაში გადაცემას და მასზე ტექ. ბიუროს აღრიცხვის სამსახურში საკუთრების უფლების აღრიცხვას სადავოდ არ ხდის.

კასატორის განმარტებით, საკუთრების უფლების შექმნის კანონიერების შემონგებისათვის, მნიშვნელოვანია ზუგდიდის რაიონის გამგეობის №124 (07.04.2005წ.) განკარგულების ობიექტურად გამოკვლევა და მისი ნამდვილი შინაარსის დადგენა. განკარგულებაში აღნიშნულია: „...ის პირვანდელი იერსახის დაბრუნების მიზნით, ბათილად იქნეს გამოცხადებული ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის კოოპერატივ „...აზე“ გადაცემის შესახებ, როგორც კანონსაწინააღმდეგო“.

განკარგულების შინაარსიდან გამომდინარე, ზუგდიდის რაიონის გამგეობა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულებით კოოპერატივ „...ას“ საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება, რის შედეგადაც დაირღვა კულტურის შესახებ კანონი, რომელიც კრძალავს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული კულტურის ობიექტის კერძო სამართლის იურიდიულ პირზე გადაცემას. კასატორის მითითებით, ამ განკარგულების ბათილობასთან დაკავშირებით 2005-2006 წლებში საქმის სასამართლოში განხილვისას ზუგდიდის რაიონის გამგეობა ამტკიცებდა, რომ ობი-

ექტის კოოპერატივ „...აზე“ საკუთრებაში გადაცემა მოხდა კულტურის შესახებ კანონის დარღვევით და ამიტომ არის არასწორი 2000 წლის 24 ოქტომბრის განკარგულება, ტექ. აღრიცხვის ბიუროს სამსახურში ამ ობიექტზე შპს „...ას“ საკუთრების უფლების აღრიცხვა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულება.

კასატორის მითითებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 10 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი ზუგდიდის რაიონის გამგეობის ზემოხსენებული №124 განკარგულება და შესაბამისად, დადგენილია, რომ მინაშენი სადავო შენობის მესაკუთრეა შპს „...“, ხოლო ტექ. აღრიცხვის ბიუროში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის №236 და №116 განკარგულებები კანონიერია. ამასთან, დადგენილია ისიც, რომ მინაშენზე შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების ტექ. ბიუროში აღრიცხვის მომენტიდან მოსარჩელე სადავო უძრავ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა დასახელებული მინაშენით, როგორც მესაკუთრე და აღნიშნულთან დაკავშირებით, სახელმწიფოს, ისევე, როგორც თვითმმართველობის ორგანოს, პრეტენზია არ გააჩნდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 5 მარტის განჩინებით შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 30 ივლისის განჩინებით შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაინიშნა დისტანციურად, მხარეთა მონაწილეობით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მიიჩნევს, რომ შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უც-

ვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2005 წლის 23 მაისს ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მართვის მმართველოს უფროსმა – მ. გ-ამ №88 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. ზუგდიდში,-ში მდებარე ზ...ის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოითხოვა.

მინის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის №... 15.05.2005წ.) 1410 კვ.მ მინის ნაკვეთი და მასზე მდებარე ზუგდიდის ...ის შენობა რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველია ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მართვის სამმართველოს 23.05.2005 წ. №88 მიმართვა და ზუგდიდის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული ...ის ტერიტორიის გეგმა. რეგისტრაცია განხორციელდა საკადასტრო კოდით –

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2006 წლის 22 თებერვალს შპს „ზ...ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზუგდიდში,-ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია. განაცხადს დაერთო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანება, რომლითაც ზუგდიდის რაიონის ...ის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ბაზაზე დაფუძნდა შპს „ზ...ის“ 100%-იანი სახელმწიფო წილით. ამავე ბრძანებით შპს „ზ...ის“ სანესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით, რომელიც შეადგენდა 30 342 ლარს, მათ შორის, მინის ღირებულება – 5 753 ლარს.

შპს „ზ...ის“ რეგისტრირებულია ფოთის საგადასახადო ინსპექციის უფროსის 2006 წლის 11 იანვრის №216/027-შ.პ.ს. ბრძანების საფუძველზე. კომპანიის იურიდიულ მისამართად მითითებულია – ზუგდიდი,

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მინის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, №... განაცხადის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2006 წლის 22 თებერვალს განხორციელდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთსა (1410 კვ.მ) და მასზე განთავსებულ ზუგდიდის ...ის შენობაზე შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მისამართზე ზუგდიდი, – ს/კ ... (წინა №...). რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართვე-

ლოს 05.01.2006წ. №01 ბრძანება.

2009 წლის 13 აპრილს №... განაცხადი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, მისამართზე – ზუგდიდი, განცხადებას დაერთო ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2009 წლის 14 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების (ცვლილების რეგისტრაციის) შესახებ, რის შედეგადაც 2009 წლის 14 აპრილს მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც დაზუსტებული მონაცემებით, ქ. ზუგდიდში,ში მდებარე 1 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 922.3 კვ.მ შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძვლად სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანებასთან ერთად მითითებულია მიწის ნაკვეთის 2009 წლის 11 აპრილის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 6 მარტის ცნობით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულებით რაიონის ...თან მიშენებული კოოპერატივ „...ას“ ფართი მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში, რაც დარეგისტრირდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში, რეგისტრაციის №..., მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში შპს „...-ზე“ არანაირი სახის უძრავი ქონება არ არის რეგისტრირებული.

საქმის მასალებით, ასევე, დადგენილია, რომ 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულებით საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება – საერთო ფართობით 218.1 კვ.მ.

2006 წლის 22 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით (განცხადების რეგისტრაციის №...) უძრავი ქონება – 1410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მისამართი – ...ა ...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. ამონაწერში შენობის ფართობი არ არის აღნიშნული, თუმცა საკუთრების ობიექტებად მითითებულია მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ზუგდიდის ...ის შენობა (ს/კ

... (წინა ნომერი – ...); უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვის და პრივატიზების სამმართველოს 05.01.2006 წლის ბრძანება №1).

2009 წლის 14 აპრილს მომზადებული საჯარო რეგისტრის ამონაწერის მიხედვით, (ს/კ ... (წინა №...)) 1410 კვ.მ (დაზუსტებული) მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა განაშენიანების ფართით – 922.3 კვ.მ (მისამართი: ქ. ზუგდიდი,) რეგისტრირებულია შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია – ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 05.01.2006 წლის №01 ბრძანება და მიწის ნაკვეთის 11.04.09 წლის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანებით შპს „ზ...ის“ სანესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე განხორციელდა ...ის შენობისა და მიწის ნაკვეთზე სააღრიცხვო ბარათის მომზადება (განცხადების რეგისტრაციის №..., 22.02.2006წ).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1997 წლის 25 თებერვლის დამფუძნებელი კრების №1 ოქმის მიხედვით, დამფუძნებლების – მ. ა. ჯ-ასა და ლ. მ. ფ-ას მიერ შეიქმნა შპს „...“ და ის ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილ მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრედ. შპს-ს სანესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 2000 ლარის ღირებულების ქონებით. თითოეულმა დამფუძნებელმა სანარმოს სანესდებო კაპიტალში შესატან ქონებად განსაზღვრა 1 000 ლარის ღირებულების ქონება. დირექტორად დაინიშნა მ. ჯ...ა. ოქმში სანარმოს იურიდიული მისამართი არ არის მითითებული.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 31 მარტის დადგენილებით განხორციელდა შპს „...-ის“ რეგისტრაცია. იურიდიული მისამართი – ზუგდიდი, ...ა ..., დადგენილებაში არ არის აღნიშნული სანარმოს უფლებამონაცვლეობის შესახებ.

საქმის მასალებით, კერძოდ, საქართველოს კონტროლის პალატის 2005 წლის 6 თებერვლის აქტით ირკვევა, რომ ჩატარდა ზუგდიდის რაიონის ...ის მიერ სახელმწიფო ქონების გამოყენებისა და განკარგვის კანონიერების თემატური შემოწმება, რომლის დროსაც გამოვლინდა, რომ „ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 1994 წლის მაისის №429 განკარგულების თანახმად, „რაიონის ...ისთვის სათავსოების სახით დაწყებული დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა „...ოს“, თუმცა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულებით გაუქმდა გამგეობის ზემოთ აღნიშნული განკარგულება და აღნიშნული ფართი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“. ყოველივე ამას საფუძველად დაედო ის

გარემოება, რომ ...ომ არ გაატარა ღონისძიებები მშენებლობის და-სამთავრებლად, ხოლო კოოპერატივი „...ა“ მზად იყო ოპერატიუ-ლად დაემთავრებინა აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოე-ბი და ასევე, შეფობა გაენია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარე-ბისთვის. დაუმთავრებელი ობიექტის „...ასთვის“ გადაცემაზე არ არის წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი. №236 განკარგულე-ბით არ არის განსაზღვრული, თუ რა ფორმით და რა ვადით გადაე-ცა კოოპერატივ „...ას“ აღნიშნული ფართი და რამდენს შეადგენდა მისი ღირებულება. ფაქტობრივად, განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გადაცემა კერძო სამარ-თლის იურიდიულ პირზე, რომელიც შეიცავს ფარული პრივატიზე-ბის ნიშნებს, კერძოდ, ქონების გადაცემა სათანადო დასაბუთების შემდეგ უნდა განხორციელებულიყო ქონების მართვის ადგილობ-რივი ორგანოს მიერ საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო ქო-ნების პრივატიზაციის შესახებ იმ დროისთვის მოქმედი კანონმდებ-ლობის შესაბამისად. აღნიშნული ფართის გადაცემა განხორციელ-და საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 5 მარტის №268 დადგენილების იგნორირებით, რომლის მე-2 მუხლის თანახმად, სა-ქართველოს რესპუბლიკის სამინისტროებს, კომიტეტებს, დეპარ-ტამენტებს უნყებებს, სანარმოებს, ორგანიზაციებს, დაწესებუ-ლებებს, ყველა სახის სახელმწიფო ქონების გასხვისება და იჯა-რით გადაცემა გამოსყიდვის უფლებით უნდა განხორციელებინა მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მარ-თვის კომიტეტის ნებართვის საფუძველზე.

ამავე აქტში აღინიშნა, რომ „შეუძლებელია შპს „...ას“ მიერ ზუგ-დიდის რაიონის ...ის შენობაზე შესრულებული სარემონტო აღდგე-ნითი სამუშაოების გაფასების ხარჯთაღრიცხვით დახარჯულად მიჩნეული 8.7 ათასი ლარის რეალობის ანალიზი. აღნიშნული საკით-ხის გარკვევა მოითხოვს მასალების შეძენის, ჩამონერისა და თან-ხების ხარჯვის პირველადი დოკუმენტების შემოწმებას სამუშაო-თა შემსრულებელ ორგანიზაციაში“.

საქართველოს კონტროლის პალატის ზემოხსენებულ აქტში, ასევე, აღნიშნულია, რომ „ზუგდიდის რაიონის გამგებლის (ლ. ჭ-ას) 2000 წლის 24 ოქტომბრის №117 განკარგულების თანახმად, ...ის მიშენება ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა სავაჭრო ობიექტის სა-ხით, რომლის მფლობელადაც დასახელებულია კოოპერატივი „...ა“ მიშენების ფართი აღნიშნულ განკარგულებაში განსაზღვრულია 218 კვ.მ-ის ოდენობით.

ანალიზით ირკვევა, რომ აღნიშნულ განკარგულებაში „...აზე“ გადაცემული 218 კვ.მ მიწაშენის ფართში შედის არამხოლოდ უშუ-ალოდ მიწაშენის ფართი 156.3 კვ.მ, არამედ ...ის კუთვნილი 2 ოთახი

და გასასვლელიც, რომელთა ფართი შეადგენს 61.8 კვ.მ-ს. მითითებული ფართის განსაზღვრის საფუძველად შეიძლება ვივარაუდოთ ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ბიუროს 1995 წლის 19 აპრილს შედგენილი ნახაზი, სადაც შპს „...ას“ კუთვნილ ფართად ნაჩვენებია მინაშენი მთლიანად, ...ის 2 ოთახი და ერთი გასასვლელი, საერთო ფართით 218 კვ.მ. სხვა დოკუმენტური მასალა იმის თაობაზე, თუ როგორ განისაზღვრა გაცემული ფართის ოდენობა 218 კვ.მ-ით, ვერ იქნა წარმოდგენილი, ამდენად, შეიძლება დავასკვნათ, რომ ქ. ზუგდიდის ტექ. ბიუროს მიერ შპს „...აზე“ მიკუთვნიებულ ფართად 218 კვ.მ ჩვენებას არ ჰქონდა დოკუმენტური საფუძველი და ტექ.ბიუროს მიერ ...ის 2 ოთახი და ერთი გასასვლელი (61.8 კვ.მ) შპს „...აზე“ გაცემულ ფართად ნაჩვენებია უკანონოდ, რაც შემდეგში საფუძველად დაედო ზემოთ აღნიშნულ განკარგულებას.

აღსანიშნავია ისიც, რომ ზემოთ მითითებული გასასვლელის ჩაკეტვა (15.5 კვ.მ) ეწინააღმდეგება ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების ნორმებს, რასაც ადასტურებს ზუგდიდის ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის 28.04.04 წლის წერილიც. ამასთან, ტერიტორია, რომელზეც სავაჭრო ობიექტად ჩათვლილი მინაშენია განთავსებული, რაიონის მთავარი არქიტექტორის მიერ გაცემული ნახაზის თანახმად, ეკუთვნის რაიონის ...ს, თუმცა ...ის კუთვნილად მითითებული ტერიტორია საჯარო რეესტრში წარმოდგენილი არ არის.

ასევე, ზუგდიდის მიწის მართვის სამმართველოს 2003 წლის 9 იანვრის №2 წერილის თანახმად შპს „...ას“ მიერ დაკავებული ტერიტორია, როგორც მისი კუთვნილება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, ამავდროულად ...ის მიერ წარმოდგენილია ქ. ზუგდიდის ტექ.ბიუროს მიერ 2003 წლის 13 მარტს შედგენილი შპს „ზ...ის“ ტექნიკური ნახაზი, სადაც ...ის კუთვნილ ფართად ნაჩვენებია ამავე ...ის მთლიანი მოცულობა, საერთო სასარგებლო ფართით 724 კვ.მ, რომელშიც ჩართულია 1995 წელს შედგენილი ნახაზის მიხედვით შპს „...აზე“ მიკუთვნიებული ...ის ორი ოთახი და გასასვლელი, ფართით – 61.8 კვ.მ, ხოლო შპს „...აზე“ მიკუთვნიებულ ფართად ნაჩვენებია მხოლოდ მინაშენის მოცულობა, გასასვლელი ფართისა და ზემოთაღნიშნული ორი ოთახის ფართის გარეშე (ამასთან, აღნიშნულ ნახაზში მითითებული არ არის შპს „...ას“ მიერ დაკავებული ფართის ჯამური მოცულობა).

ფაქტობრივად დღეისთვის შპს „...ა“ ფლობს მინაშენის ფართს, ...ის ორ ოთახს და ერთ გასასვლელს მთლიანად, სადაც განთავსებულია სხვადასხვა მომსახურეობის ობიექტები და დაცვის სამსახურის ოფისი. ამასთან ...ის უკანა ფასადზე მიშენებულია გარეშე ორგანიზაციის მიერ დაკავებული სათავსო, რომელსაც ამავე დროს

მიერთებული აქვს ...ის ერთი ოთახი, რომლის ფართი შეადგენს 12.5 კვ.მ-ს. ...ის დირექტორის წერილობითი განმარტებით, აღნიშნული ფართი დაკავებული აქვს შპს „...ას“ ერთ-ერთ მენილეს – გ. გ-ას, ...ის ფართში შემავალი ამ ერთი ოთახის გ. გ-აზე გადაცემის არავითარი დოკუმენტი არ წარმოდგენილა, ამდენად, მითითებული ფართი აღნიშნულ პიროვნებას მითვისებული აქვს უკანონოდ.

ამრიგად, წარმოდგენილი და მოძიებული მასალების ანალიზით დგინდება, რომ ზუგდიდის რაიონის ...ის რეკონსტრუქციის შედეგად გვერდით ფასადზე 156.3 კვ.მ მინაშენის, მასთან მიერთებული არსებული ორი ოთახის და გასასვლელის (სულ 61.8 კვ.მ) გადაცემა შპს „...აზე“ განხორციელებულია იმდროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის უგულვებლყოფით, ამასთან შპს „...ას“ ერთ-ერთი მენილეს უკანონოდ აქვს დაკავებული ერთი ოთახი (12.5 კვ.მ) შენობის უკანა ფასადის მხარეს.

შეფობის მოტივით შპს „...ას“ მიერ ...ის სასარგებლოდ შესრულებული სამუშაოების ფაქტობრივი ღირებულება პირველადი დოკუმენტების წარმოდგენლობისა და ხანდაზმულობის გამო ვერ დგინდება...“.

1994 წლის 6 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტით ირკვევა, რომ აქტზე ხელის მომწერებმა – ერთი მხრივ ზუგდიდის რაიონის ...ის დირექტორმა – ვ. კ-ამ და მეორე მხრივ, ...ოს მთავარმა ინჟინერმა – ა. გ-ამ, ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის №429 განკარგულების თანახმად, მოახდინეს მიღება-ჩაბარებით ...ის შენობის დაუმთავრებელი მინაშენის გადაცემა. აღნიშნული მინაშენი წარმოადგენს მცირე პემზობლოკებით განხორციელებულ გარე კედლების წყობას. კედელში ჩასმული ხის კარ-ფანჯრები მთლიანად დამპალია და უვარგისია, იატაკისთვის მოწყობილი ხის კოჭები დამპალია, ხის გადახურვის კოჭები და შელარტყვა შენობის სახურავის მოუწყობლობის გამო მთლიანად დამპალია და უვარგისია. პირველმა მხარემ ჩააბარა და მეორე მხარემ მიიღო მისაღებად ვარგისი შემდეგი სახის სამუშაოები ...

ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულებით 1) გაუქმდა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის №429 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის ...ოსათვის გადაცემის შესახებ; 2) გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად არის ოპერატიულად დაამთავროს აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფობა გაუწიოს ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“.

საქმის მასალებით ასევე დადგინდა, რომ 2016 წლის 20 სექ-

ტემბრის №... გადაწყვეტილება გამოცემული იყო ლ. ფ-ას სარეგისტრაციო განაცხადზე, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მშენებლობადამთავრებულ ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ზუგდიდი, განცხადებას ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან; შიდა აზომვითი ნახაზი, განკარგულება № 176, 2000 წლის 24 ოქტომბრის ტექ. ბიუროს შურნალის გვერდის ასლი.

2016 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, ლ. ფ-ას განაცხადზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს მიეთითა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი იყო შპს „...-ის“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მშენებლობადამთავრებულ ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი იყო: შიდა აზომვითი ნახაზიში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე, სავაჭრო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 2000 წლის 24 ოქტომბრის № 176 განკარგულება და ტექ. ბიუროს არქივიდან გაცემული დოკუმენტაცია. სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, საკადასტრო კოდზე ... (მინის ნაკვეთი 1410 კვ.მ და მასზე განლაგებული შენობა განაშენიანების ფართით – 922.3 კვ.მ) რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლება. შესაბამისად, საკადასტრო კოდით – ... რეგისტრირებულ მონაცემებში დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი ცვლილების განსახორციელებლად, დამატებით წარმოსადგენი იყო არასაცხოვრებელი ფართის შპს „...-ზე“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლებით გადაცემის დამადასტურებელი მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტი.

2016 წლის 18 ოქტომბერს შპს „...-ის“ დირექტორმა – ლ. ფ-ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №... ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც შეჩერების შესახებ №... (20.09.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „...-ის“ საკუთრებაში არსებული მინაშენის ნაწილში შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების არარად ცნობა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

2016 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით ლ. ფ-ას განაცხადზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების

ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება შპს „...-ის“ დირექტორის – ლ. ფ-ას მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 2016 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შპს „...-ის“ დირექტორს – ლ. ფ-ას უარი ეთქვა 2016 წლის 18 ოქტომბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მითითებული გადაწყვეტილების თანახმად, საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ დასაბუთებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარდგენილი სავაჭრო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი, რომლითაც 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ზუგდიდში, ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება (საერთო ფართობი: 218.1 კვ.მ), თავისთავად არ წარმოადგენდა აღნიშნული ობიექტის მფლობელ კოოპერატივ „...ასათვის“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომელიც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, შეიძლებოდა გამხდარიყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველი.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად არის მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გამართული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში 2015 წლის 10 დეკემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა №... წერილი, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა მათი პოზიციის დაფიქსირება, კერძოდ, ინფორმაცია იმის შესახებ, ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანების საფუძველზე, ზუგდიდის ...ის შენობა შპს „ზ...ს“ საკუთრებაში მთლიანად გადაეცა თუ მხოლოდ მისი ნაწილი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №12/6187 წერილის თანახმად, მომსახურების ცენტრმა ვერ დაადასტურა 2006 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანების საფუძველზე ზუგდიდის ...ის შენობის შპს „ზ...ისთვის“ მთლიანად გადაცემა, მაგრამ აღნიშნა, რომ შპს „...“ (ს/ნ ...), რომელიც დაფუძნდა 1997 წლის 25 თებერვალს, არ წარმოადგენდა კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრეს (საფუძველი: შპს „...-ის“ ნესდება). უფრო მეტიც, ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულების საფუძველზე, ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში

მდებარე რაიონის ...ის მიშენება (საერთო ფართობი: 218.1 კვ.მ), მფლობელად მითითებული იყო კოოპერატივი „...ა“, მაშინ, როდესაც შპს „...“ სამი წლის დაფუძნებული იყო. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სრულიად გამორიცხავდა მითითებულ კოოპერატივსა და შპს „...-ს“ შორის სამართალმემკვიდრეობას. ამასთან, ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულება, რომლითაც ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცა კოოპერატივ „...-ს“, ეწინააღმდეგებოდა მაშინ მოქმედ კანონმდებლობას, კერძოდ, „დაუმთავრებელ მშენებლობათა პრივატიზების დამატებით ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 26 აგვისტოს №278 ბრძანებულებას.

ზემოხსენებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაუქმებასა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემასთან მიმართებით მოსარჩელის მიზანი ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე ...ის მინაშენ ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვებას უკავშირდება. ამდენად, არსებითა დადგინდეს, აქვს თუ არა მოპოვებული შპს „...-ს“ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება, რისთვისაც გადამწყვეტია შეფასდეს მოსარჩელის მიერ უფლებადამდგენ დოკუმენტებად მიჩნეული და ადმინისტრაციულ ორგანოში რეგისტრაციის მიზნებისათვის წარდგენილ დოკუმენტთა ნამდვილი შინაარსი და განისაზღვროს, გააჩნდა თუ არა აღნიშნულ დოკუმენტაციას საკუთრების უფლების წარმომშობი ბუნება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მინის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალ-

დებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამდენად, მითითებული სამართლებრივი დანაწესები ცხადყოფს, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ემყარება უფლებადამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არსებობას. თავის მხრივ, მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლების რეგისტრაცია არ ემსახურება მარტოოდენ მის ფიქსაციას. რეგისტრაციის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა, ამავდროულად, განაპირობებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შპს „...-ის“ მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე ...ის მიწაზე ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის წარდგენილ იქნა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულება, რომლის თანახმად, გაუქმდა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის №429 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მიწაზე ფართის ...ოსათვის გადაცემის შესახებ; გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად იყო ოპერატიულად დაემთავრებინა აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფობა გაენია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისათვის, ...ის დაუმთავრებელი

მინაშენი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“. მარეგისტრირებელ ორგანოს, ასევე, წარედგინა ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულება, რომლის მიხედვით, საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება, საერთო ფართობით 218.1 კვ.მ-ის ოდენობით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო ფართზე სწორედ ზემოხსენებულმა განკარგულებებმა წარმოშვა მისი საკუთრების უფლება, რამდენადაც მითითებული დოკუმენტები ცხადყოფს, რომ კოოპერატივ „...ას“ საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნული ფართი. ამდენად, საკასაციო პალატა დგას აღნიშნული განკარგულებების სამართლებრივი შინაარსის შეფასების საჭიროების წინაშე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულების შინაარსის განსაზღვრის პროცესში არსებითია გათვალისწინებულ იქნეს ამ განკარგულების გამოცემამდე არსებული მთლიანი ფაქტობრივი კონტექსტი, რომელიც დეტალურად არის ასახული საქართველოს კონტროლის პალატის 2005 წლის 6 თებერვლის ზუგდიდის რაიონის ...ის მიერ 1994 წლის 1 იანვრიდან 2004 წლის 1 დეკემბრამდე პერიოდში სახელმწიფო ქონების გამოყენებისა და განკარგვის კანონიერების თემატური შემოწმების აქტში. ხსენებულ აქტში აღნიშნულია, რომ „ზუგდიდის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 21 ივნისის №160 გადაწყვეტილებით (ოქმი №6), დამტკიცებულია ზუგდიდის ...ის რეკონსტრუქციის საპროექტო დოკუმენტაცია, რომლის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულებად ოქმში მითითებულია 43.6 ათასი მანეთი“. ამავე აქტში აღინიშნა, რომ „...ის სარეკონსტრუქციო სამუშაოები დაიწყო „ს...ის“ №12 სამშენებლო ტრესტმა. იმავე ტრესტის მიერ 1997 წლის 25 მარტს გაცემული №01-07 ცნობის თანახმად, „1990 წელს იგი ნამდვილად აწარმოებდა ზუგდიდის რაიონის ...ის რეკონსტრუქცია-მიშენებას, რომელიც ცნობილი მოვლენების გამო შეჩერდა და დარჩა დაუმთავრებელი“.

კონტროლის პალატის აქტში, ასევე, ხაზგასმით მიეთითა, რომ „ზუგდიდის რაიონის გამგებლის (ე. ჩ-ა) 1994 წლის მაისის №429 განკარგულების თანახმად, „რაიონის ...ისათვის სათავსოების სახით დაწყებული დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა ...ოს, თუმცა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულებით, გაუქმდა გამგეობის ზემოთ

აღნიშნული განკარგულება და აღნიშნული ფართი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“. ყოველივე ამას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ ...ომ არ გაატარა ღონისძიებები მშენებლობის დასამთავრებლად, ხოლო კოოპერატივი „...ა“ მზად იყო ოპერატიულად დაემთავრებინა აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები და ასევე, შეფოხა გაენია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისათვის“.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონტროლის პალატის ზემოაღნიშნულ აქტში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულების გამოცემამდე არსებული მდგომარეობა ცხადყოფს, რომ ჯერ კიდევ 1989 წლიდან იყო დაგეგმილი ზ...ზე გარკვეული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება, რომელიც ჯერ „ს...მა“, ხოლო შემდგომში კი ...ომ სხვადასხვა მიზეზებიდან გამომდინარე, ბოლომდე ვერ უზრუნველყო. ამასთან, საგულისხმოა თავად კოოპერატივ „...ასათვის“ დაუსრულებელი მინაშენი ფართის გადაცემის წინაპირობებიც. კერძოდ, ...ოსათვის ფართის გადაცემის შესახებ განკარგულების გაუქმებისა და აღნიშნული ფართის კოოპერატივ „...ასათვის“ გადაცემის საფუძვლად იქცა ის გარემოება, რომ ...ომ არ გაატარა საჭირო ღონისძიებები მშენებლობის დასამთავრებლად. მოცემული გარემოება და ქრონოლოგიურად განვითარებულ ფაქტობრივ გარემოებათა ერთობლიობა კი ცალსახად ადასტურებს, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის მიზანს წარმოადგენდა ...ის შენობაზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელება და შემდგომში, დაუსრულებელ მდგომარეობაში არსებული სამუშაოების დასრულება. ამასთან, ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ 1995 წელს, ანუ იმ პერიოდში, როდესაც №236 განკარგულების საფუძველზე კოოპერატივ „...ას“ გადაეცა სადავო ფართი, პრივატიზაციის პროცესი წარმოებდა „პრივატიზაციის პროცესის უზრუნველყოფის ზოგიერთი ღონისძიებების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 5 მარტის №268 დადგენილების დებულებათა შესაბამისად. საქართველოს კონტროლის პალატის 2005 წლის 6 თებერვლის აქტში კი ცალსახად მიეთითა, რომ განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ზ...ზე დაუსრულებელი მინაშენის) გადაცემა კერძო სამართლის იურიდიულ პირზე, რომელიც შეიცავდა ფარული პრივატიზების ნიშნებს, კერძოდ, ქონების გადაცემა სათანადო დასაბუთების შემდეგ უნდა განხორციელებულიყო ქონების მართვის ადგილობრივი ორგანოს მიერ საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ იმ დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. აღნიშნული ფართის გადაცემა განხორციელდა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 5 მარტის №268

დადგენილების იგნორირებით, რომლის მე-2 მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის სამინისტროებს, კომიტეტებს, დეპარტამენტებს უწყებებს, საწარმოებს, ორგანიზაციებს, დაწესებულებებს, ყველა სახის სახელმწიფო ქონების გასხვისება და იჯარით გადაცემა გამოსყიდვის უფლებით უნდა განხორციელდებინა მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტის ნებართვის საფუძველზე. ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი ჩაითვლება, რომ 1995 წლის 19 აპრილის №236 განკარგულება შინაარსობრივად გულისხმობდა კოოპერატივ „...ასათვის“ სადავო შინაშენი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემას, აღნიშნული განკარგულება იმ პერიოდში მოქმედ, პრივატიზაციასთან დაკავშირებული საკითხების მომწესრიგებელ კანონმდებლობასთან წინააღმდეგობრივ სამართლებრივ დოკუმენტად უნდა იქნეს მიჩნეული.

რაც შეეხება ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის №176 განკარგულებას, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მითითებული აქტით განისაზღვრა, რომ საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს №8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება, საერთო ფართით 218.1 კვ.მ. აღნიშნული დოკუმენტის შინაარსის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არც დასახელებული განკარგულება არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას სადავო უძრავ ქონებაზე კოოპერატივ „...ას“ საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ.

ამასთან, საკასაციო პალატა საგულისხმოდ მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს კოოპერატივ „...ასა“ და შპს „...-ის“ სამართლებრივ კავშირზე. კერძოდ, 1997 წლის 25 თებერვლის დამფუძნებელი კრების №1 ოქმის მიხედვით, დამფუძნებლების – მ. ა. ჯ-ასა და ლ. მ. ფ-ას მიერ შეიქმნა შპს „...“ და ის ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილ მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრედ. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 31 მარტის დადგენილებით განხორციელდა შპს „...-ის“ რეგისტრაცია, თუმცა დადგენილებაში არ მიეთითა აღნიშნული საწარმოს უფლებამონაცვლეობის შესახებ, რასაც არ უარყოფს თავად მოსარჩელე მხარეც. საკასაციო პალატა ხაზგასმით მიუთითებს, რომ უფლებამონაცვლეობის საკითხის განსაზღვრის მიზნით, ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით შპს „...-ს“ სასამართლოსათვის არ მიუმართავს და ამ კუთხით, მოსარჩელეს არ უზრუნია სამართალმემკვიდრეობის საკითხთან დაკავშირებით არსე-

ბული სამართლებრივი უზუსტობების აღმოფხვრაზე.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ ქალაქ ზუგდიდის ადგილობრივი ადმინისტრაციული ორგანოების მოქმედებებმა განაპირობა ის, რომ დღეის მდგომარეობით, მოსარჩელე მხარე სადავო მინაშენ ფართთან მიმართებით აღმოჩნდა ფაქტობრივ გაურკვეველობაში. კერძოდ, თავდაპირველად, 1995 წლის 19 აპრილის №236 დადგენილების ბუნდოვანმა შინაარსმა და შემდგომში, შპს „...-ისათვის“ სადავო მინაშენი ფართით მრავალი წლის განმავლობაში სარგებლობისათვის ხელის არშეშლამ გამოიწვია მოსარჩელის მხრიდან გარკვეული მოლოდინების წარმოშობა. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოთა საქმიანობა, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც აღნიშნული უკავშირდება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ ადამიანის უფლებებსა და თავისუფლებებს, აუცილებელია ხასიათდებოდეს განჭვრეტადობით, რამდენადაც ამ მოქმედებათა ადრესატს ჰქონდეს შესაძლებლობა, წინასწარ განსაზღვროს მმართველობითი ღონისძიებებიდან პოტენციურად წარმოშობადი მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგები. თავის მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანო თავის საქმიანობაში უნდა იყოს გულისხმიერი, იგი მხედველობაში უნდა იღებდეს ფიზიკურ პირთა თუ კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა ლეგიტიმურ ინტერესებს. საკასაციო პალატა, ასევე, აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არ ემყარება მარტოდენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ კანონიერების პრინციპს. მმართველობითი საქმიანობა, ასევე, ეფუძნება მიზანშეწონილობის კრიტერიუმს, განსხვავებით სასამართლო ხელისუფლებისაგან, რომელიც აღჭურვილია მმართველობითი ღონისძიებების მხოლოდ კანონიერების კონტროლის ფუნქციით. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მაშინ, როდესაც შპს „...“ წლების განმავლობაში სარგებლობდა სადავო მინაშენი ფართით, იყენებდა მას სამენარმეო მიზნებისათვის, ზუგდიდის მუნიციპალურ ორგანოებს ჰქონდათ შესაძლებლობა, ორმხრივ ინტერესთა დაახლოებისათვის, შეძლებისდაგვარად შეეთავაზებინათ საწარმოსათვის იმგვარი პირობა, რომელიც, ერთი მხრივ, განაპირობებდა თავისუფალი მენარმეობის ხელშეწყობას, ხოლო, მეორე მხრივ, უზრუნველყოფდა მუნიციპალური ინტერესების დამაყოფილებას. საგულისხმოა, რომ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში გამართულ სასამართლო სხდომაზე მხარეებს შეეთავაზათ მორიგება და განესაზღვრათ ობიექტური დრო შეთანხმების მისაღწევად. ამასთან, გამოითქვა საიჯარო ურთიერთობის ჩამოყალიბების ორმხრივი სურვილი, თუმცა მიუხედავად ამისა, მხარეთა შორის შეთანხმება ვერ შედგა საიჯარო ფართის

ოდენობისა და ურთიერთობის ხანგრძლივობის მოსარჩელის მხრიდან მიუღებლობის გამო.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ დაუშვებელია, ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდეს სწორხაზოვნად, საკანონმდებლო დანაწესების სიტყვასიტყვითი განმარტების კვალდაკვალ. აუცილებელია, იგი მხედველობაში იღებდეს კონკრეტულ ურთიერთობასთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას. არსებული ფაქტობრივი ვითარების გათვალისწინებით კი, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიუხედავად განსახილველი საქმის შედეგისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გაითვალისწინოს შპს „...-ის“ კომერციული ინტერესები, ის ფაქტი, რომ საწარმო წლების განმავლობაში ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას და სარგებლობდა მისით და მუნიციპალურ ინტერესებთან დაბალანსების გზით, მოსარჩელე მხარესთან შეთანხმებით ეცადოს სადავო მინაშენ ფართზე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლებით გადაცემის ფორმებით სამართლებრივი ურთიერთობის ჩამოყალიბებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის 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. შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სადავო მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში
რეგისტრაციის კანონიერება**

**ბანკინება
საქართველოს სახელით**

□ბს-144(კ-19)

8 ივლისი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 11 იანვარს გ. ა-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) გ. ნ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადაწყვეტილებისა და მიწის ნაკვეთის ზ. ლ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე 2016 წლის 03 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის ნაწილში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. მოსარჩელემ აგრეთვე იშუამდგომლა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით მოპასუხისათვის ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ ფართობის უძრავ ქონებაზე (ს/კ ...) სარეგისტრაციო წარმოების აკრძალვის თაობაზე.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მისმა ოჯახმა 1993 წლიდან დაიკავა ქ. თბილისში მეტროს სპეცსამსახურის და პედაგოგიური კოლეჯის მიმდებარედ 2280 კვ. მიწის ნაკვეთი. ხსენებული ფართობი იყო ხალხის მიერ თვითნებურად ნაგავსაყრელად ქცეული, რაც მოსარჩელემ გაასუფთავა, დაყარა მიწა, შემოღობა და დარგო მრავალწლოვანი ნარგავები, რომელებიც უკვე წლებია მსხმოიარეა და მოსა-

ვალს იძლევა, მოჰყავდა ასევე ბოსტნეული. 1997 წელს გ. ა-მა აი-შენა საცხოვრებელი სახლი, სადაც ცხოვრობდა, უფლიდა ნაკვეთს და დღემდე პატრონობს. გ. ა-ის განმარტებით, ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად არის აღრიცხული და იხდის მიწის გადასახადს. მოსარჩელემ თავის მფლობელობაში არსებული ქონების რეგისტრაციის მიზნით 2016 წლის 30 ნოემბერს განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ ზედდება იყო რეესტრის წარმოებაში არსებულ განცხადებებთან მიმართებით და სარეგისტრაციო წარმოება გაგრძელდებოდა №..., №... და №... განცხადებებზე წარმოების დასრულების შემდეგ. ამასთან, სიტუაციურ ნახაზზე მიეთითა, რომ ზედდება იყო ს/კ №... რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან.

მოსარჩელის მითითებით, 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა გ. ნ-ის საკუთრებად. 2016 წლის 28 ივლისს სს „...მა“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნით. იპოთეკის რეგისტრაციის თაობაზე სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდა 9 საათსა და 17 წუთზე, ხოლო გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხსენებულ უძრავ ნივთზე ზ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი იქნა 28 ივლისს 18 საათსა და 48 წუთზე. ამავე წლის 03 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით ქონება დარეგისტრირდა ზ. ლ-ის საკუთრებად. იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის სესხის უზრუნველყოფა მოხდა ხსენებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ნივთის ღირებულება 5000 ლარი იყო დაფიქსირებული. 5000 ლარად ღირებული ქონება შეიძინა ზ. ლ-ემ 100 000 ასი ათასი აშშ დოლარის ოდენობის სესხით, რაც, მოსარჩელის მოსაზრებით, ქმნიდა ზ. ლ-ის არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის შესაძლებლობას. გ. ა-მა აღნიშნა, რომ გ. ნ-ეს არ გააჩნდა სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არანაირი საფუძველი. ამასთან, ნაკვეთზე მდებარეობდა მოსარჩელისა და მისი მამის მიერ აშენებული საცხოვრებელი სახლი, რაც ნახაზზე არ იყო ასახული და ადმინისტრაციული ორგანო შეცდომაში იყო შეყვანილი.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 იანვრის განჩინებით გ. ა-ის შუამდგომლო-

ბა სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმყოფილდა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ ფართობის უძრავ ქონებაზე (ს/კ ...).

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 იანვრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ზ. ლ-ე და გ. ნ-ე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 მაისის განჩინებით ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ზ. ლ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 03 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) გ. ნ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატაში დავის საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ გ. ნ-ის სახელზე სადავო ქონების – 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი. სასამართლომ არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს და მოპასუხე მხარის მსჯელობა იმის შესახებ, რომ, ვინაიდან სადავო უძრავ ნივთზე გ. ა-ს არ გააჩნდა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი რაიმე სახის სამართლებრივი დოკუმენტი, ამიტომ იგი წარმოადგენდა სადავო აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე არაუფლებამოსილ პირს. პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებზე და აღნიშნა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდებოდა, რომ გ. ა-ი კანონით დადგენილი წესით ნამდვილად ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს, როგორც თვითნებურად დაკავებულს, ხოლო გ. ნ-ემ ეს სადავო უძრავი ნივთი უკანონოდ დაირეგისტრირა ისე, რომ მასზე არ გააჩნდა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი რაიმე სახის სამართლებრივი დოკუმენტი, ასეთი რეგისტრაციით გ. ა-ს ერთმეოდა უფლება მიემართა შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოსათვის და მოეთხოვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გ. ა-ი მოცემულ საქმეზე წარმოადგენდა სარჩელის შეტანაზე უფლებამოსილ პირს. ამასთან, სასამართლომ არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს და მოპასუხე მხარის მსჯელობა იმის შესახებ, რომ, ვინაიდან ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) გ. ნ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადაწყვეტილება წარმოადგენდა აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ამიტომ დაუშვებელი იყო მისი ბათილად ცნობა. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, დაუშვებელი იყო კანონსწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევდა სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. შესაბამისად, თუ დად-

გინდებოდა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტი გამოცემული იყო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით ისე, რომ არ არსებობდა სადავო უძრავ ნივთზე გ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერი საფუძველი, მაშინ იგი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში იგი არღვევდა გ. ა-ის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, კერძოდ, მას ერთმეოდა უფლება მიემართა შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოსათვის და მოეთხოვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2, მე-8, მე-9 მუხლებზე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ ისე მიიჩნია ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) გ. ნ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადაწყვეტილება კანონიერად, რომ სათანადოდ არ გამოიკვლია, კონკრეტულად სადავო უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთზე) გ. ნ-ეს საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი მტკიცებულებების არსებობა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ ისე დაადგინა გ. ნ-ის მიერ მისი გარდაცვლილი მამის – ი. ა-ძე ნ-ისგან სადავო უძრავი ნივთის მემკვიდრეობით მიღების ფაქტი, რომ არ გამოიკვლია, ი. ნ-ეს ეკუთვნოდა თუ არა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გარდაცვალებამდე. პალატამ მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ საარქივო ცნობებზე და აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სადავო საკითხის ხელახალი შესწავლის დროს უნდა გამოარკვიოს, გ. ნ-ის სახელზე რეგისტრირებული იყო თუ არა ზუსტად ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც მის მამას, როგორც მამკვიდრებელს, გააჩნდა საკუთრებაში. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზეც დაკითხულ იქნენ სადავო მიწის ნაკვეთის მეზობლად მცხოვრები მოქალაქეები თ. ქ-ე და ე. შ-ე, რომლებმაც აღნიშნეს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს წლების განმავლობაში ფლობდა გ. ა-ი, მანამდე ფლობდა მისი მამა, რომელმაც მიწის ნაკვეთზე დარგო ხეხილი და ნარგავები, ხოლო გ. ნ-ე და მისი მამა ამ მიწის ნაკვეთზე არასოდეს არ უნახავთ. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ყურადღება ასევე უნდა გაემახვილებინა მოწმეების ჩვენებებზე, თუ საჭირო იყო ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეძახებინა და თავიდან მოესმინა იმავე ან/და სადავო მიწის ნაკვეთის

მეზობლად მდებარე სხვა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის, საჭიროების შემთხვევაში ჩაეტარებინა ადგილზე დათვალიერება და ისე დაედგინა სადავო უძრავი ნივთის ნამდვილი მფლობელის ვინაობა. ამასთან, იმის დასადგენად, გ. ნ-ის მამა ფლობდა თუ არა კონკრეტულად სადავო მიწის ნაკვეთს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა შეესწავლა სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მის ხელთ არსებული ორთოფოტოები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები თუ სხვა მათთან დაცული წერილობითი ნახაზები და დოკუმენტაცია და მხოლოდ ყველა გარემოების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოეცა დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა ასევე საქმეში წარმოდგენილ ქ. თბილისის ...ისისის თანამშრომელთა კოლექტიურ განცხადებაზე, რომლებიც ადასტურებდნენ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს 1995 წლიდან ფლობდნენ გ. ა-ი და მისი მამა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, კერძოდ, არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“, „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტები, ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტები. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტები და არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ გ. ნ-ის სამკვიდრო ქონებაში აუცილებლად უნდა შესულიყო მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებული იქნებოდა საცხოვრებელი სახლი. კასატორი მიუთითებს რეგისტრაციის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 11¹ მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე და აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრასთან მიმართებით სასამართლო გასცდა მოქმედ კანონმდებლობას და სააგენტოს დააკისრა იმგვარი გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულება, რაც არ აკისრია მარეგისტრირებელ ორგანოს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დასტურდება, რომ სააგენტოში დაცული არ არის რაიმე სხვა დოკუმენტი, რომელიც არ შეესაბამებოდა გ. ნ-ის მიერ წარდგენილ უფ-

ლების დამდგენ დოკუმენტებს და გამორიცხავდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველად არსებულ დოკუმენტაციას – 2016 წლის 21 ივნისს ნოტარიუს ა. მ-ის მიერ გაცემულ სამკვიდრო მოწმობას (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი – ...), იუსტიციის სამინისტროს სსიპ – საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს – დუშეთის არქივის მიერ 2016 წლის 31 მაისს გაცემულ №... საარქივო ცნობას, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 17 ივნისის №5090 წერილს, მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზს, სარეგისტრაციო ობიექტის მომიჯნავე მინის ნაკვეთების მესაკუთრეების – ჯ. კ-ისა და გ. ფ-ის სათანადო წესით დამონმებულ თანხმობებს. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული დოკუმენტები წარმოადგენდა სრულყოფილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას და სადავო მინის ნაკვეთზე გ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერ საფუძველს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და თავად მოსარჩელის პოზიცია, რომ მას თვითნებურად აქვს დაკავებული მინის ნაკვეთი. სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა აღნიშნული საკითხი და მიიჩნია, რომ მესამე პირს, რომლის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით, იგივე სამართლებრივი სტატუსი უნდა მიენიჭოს, როგორც თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთის აღიარებაზე უფლებამოსილ პირს. კასატორის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს მითითებას ისეთი გარემოების შესახებ, რომელიც სააგენტოსათვის გახდებოდა განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი. კასატორის განცხადებით, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჭირო იყო მოწმეთა ჩვენებების შეფასება. აღნიშნული მოწმეები მონაწილეობდნენ საქმის განხილვის პროცესში. შესაბამისად, სასამართლოს შესაძლებლობა ჰქონდა თავად შეეფასებინა მათი ჩვენებები. ...ისისის თანამშრომელთა კოლექტიურ განცხადებასთან დაკავშირებით, კასატორი აღნიშნავს, რომ ხსენებული დოკუმენტი სასამართლოს მიერ არ იქნა მიჩნეული სათანადო მტკიცებულებად, ამდენად, სააგენტოს მიერ იგი ვერ იქნება განხილული როგორც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნა, რომ 2016 წლის 30 ნოემბერს გ. ა-ის მიერ სააგენტოში წარდგენილ №... სარეგისტრაციო განაცხადზე ზედდება დაფიქსირდა არამხოლოდ

სადავო მიწის ნაკვეთთან, არამედ წარმოებაში არსებულ შემდეგი განცხადებებით წარდგენილ მიწის ნაკვეთებთან: №... (05.08.2016წ.), №... (16.11.2016წ.) და ...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. აღნიშნული საკითხი სააპელაციო პალატის მიერ არ შეფასებულა. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის მიხედვით რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება. კასატორი მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე და აღნიშნავს, რომ სააგენტო უფლებამოსილია თავად გადაწყვიტოს, გადასინჯავს თუ არა თავის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 მარტის განჩინებით (მოსამართლე – ვასილ როინიშვილი) საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

ამასთან, მოსამართლე – ვასილ როინიშვილის საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრად არჩევის გამო, 2020 წლის 23 ივნისს საქმეთა ელექტრონული განაწილების სისტემის მეშვეობით ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული საქმე განაწილდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მოსამართლე – ქეთევან ცინცაძეზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 თებერვლის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმებისა და მხარეთა აზრ-სნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ 2016 წლის 30 ნოემბერს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის საფუძველზე ქ. თბილისში, სოფელ ...ში, გოგებაშვილის სახელობის კოლეჯის მიმდებარედ 2280 კვ.მ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 დეკემბრის გადანაცვებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ დაფიქსირდა ზედდება წარმოებაში მყოფ განცხადებებთან და სარეგისტრაციო წარმოება გაგრძელდებოდა №... №... და №... განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ. ამასთან, სიტუაციურ ნახაზზე მიეთითა, რომ ზედდება აგრეთვე ფიქსირდებოდა ს/კ ... რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან. დადგენილად ცნობილი, რომ ს/კ ... უძრავი ქონება – 600 კვ.მ მინის ნაკვეთი მოპასუხის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადანაცვებით დარეგისტრირებული იყო გ. ნის საკუთრების უფლებით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 დეკემბრის გადანაცვებით საჩივრით გაასაჩივრა გ. ა-მა. მოსარჩელემ აგრეთვე მოითხოვა 600 კვ.მ უძრავი ქონების გ. ნის საკუთრების უფლებით რეგისტრირების თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადანაცვლების გაუქმება.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადანაცვლებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 დეკემბრის გადანაცვლების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში გ. ა-ის საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, ხოლო 600 კვ.მ უძრავი ქონების გ. ნის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადანაცვლების გაუქმების ნაწილში გ. ა-ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე. პირველი ინსტანციის სასამართლოში დავის საგანს აგრეთვე წარმოადგენდა ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ მინის ნაკვეთის (ს/კ ...) ზ. ლ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 03 აგვისტოს №... გადანაცვლების ბათილად ცნობა, თუმცა აღნიშნულ ნაწილში მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო შეწყდა საქმის წარმოება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიმდინარე

საქმეში დავის საგანს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებისა და 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გ. ნ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა წარმოადგენს. შესაბამისად, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის დადგენა ზემოხსენებული აქტების კანონიერების შემოწმებას საჭიროებს.

დადგენილადაა ცნობილი ის გარემოება, 2016 წლის 13 ივლისს გ. ნ-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქ. თბილისში, სოფ. ...ში 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს 2016 წლის 18 ივლისის №.. გადაწყვეტილებით გ. ნ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა №..., დამონმების თარიღი – 2016 წლის 21 ივნისი; 2016 წლის 31 მაისის №... საარქივო ცნობა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 17 ივნისის №5090 წერილი.

მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 17 ივნისის №5090 წერილის თანახმად დადგენილია, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემული სოფელი ...ის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით (2002 წლის მონაცემებით) მოქ. ი. ა-ძ-ეს ერიცხებოდა 0,13 ჰა მიწის ფართობი. 2016 წლის 21 ივნისის №... სამკვიდრო მოწმობის თანახმად დასტურდება, რომ გ. ნ-ე არის მამკვიდრებლის – ი. ნ-ის კანონისმიერი მემკვიდრე – შვილი და მან სრულად მიიღო მამკვიდრებლის სახელზე რიცხული ქონება.

2016 წლის 31 მაისის AA20160445839-07 საარქივო ცნობის თანახმად მცხეთის რაიონის ...ის სასოფლო საბჭოს საკრებულოს სოფელ ...ის 1986-1996 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად მითითებულია ი. ა-ძე ნ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ი. ნ-ე – ოჯახის უფროსი 2. ვ. ნ-ე – ცოლი 3. გ. ნ-ე (ხაზია გადასმული) 4. ნ-ე ი. გ-ძე – შვ. შვილი (ხაზია გადასმული) ორმაგ ჩანწერასთან დაკავშირებით, ამონერილია სოფ. ...იდან 2/6-94 ნ. 5. ზ. ნ-ე – შვ. შვილი (ხაზია გადასმული) ქ. თბილისი. ცნობის თანახმად, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა 1986-1987 წწ. საცხოვრებელი სახლი აგებული 1976/1938 წწ., საერთო ფართობი 65/20. 1988-1990 წწ. საცხოვრებელი სახლი აგებული 1976 წ., საერთო ფართობი 65 კვ.მ. 1986 წელს მიწა სულ 0,13, მათ შორის, შენობის ქვეშ 0,01. 1989 – 1990 წწ. მიწა სულ 0,13, მათ შორის, შენობის ქვეშ 0,01. ცნობის შესაბამისად, სოფელ ...ის 1997-2000 წწ. დათა-

რიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია გ. ნ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. ი. ნ-ე – ოჯახის უფროსი 2. ვ. ნ-ე-ცოლი, კომლს პირად საკუთრებაში ირიცხებოდა მინა სულ 0,13 (წლები მითითებული არ არის), საცხოვრებელი სახლის შესახებ მონაცემები არ არის. სოფელ ...ის 2001-2006 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილი იყო გ. ნ-ე (ხაზია გადასმული), ვ. ზ-ი ნ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდნენ 1. ი. ნ-ე ოჯახის უფროსი (ხაზია გადასმული) გარდაიცვალა, 2. ნ. ვ. ზ-ს ა-ი ცოლი, ქონებრივი მონაცემები მითითებული არ არის.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განსაკუთრებული პასუხისმგებლობა აკისრია სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა ეფუძნებოდეს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ზედმიწევნით გამოკვლევასა და შეფასებას. მარეგისტრირებულმა ორგანომ რეგისტრაციამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, ასევე, უნდა შეადაროს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაადგინოს სადავო მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა (სუსგ. 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12)).

მნიშვნელოვანია, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილე-

ბის მიღებამდე გამოირიცხოს ყველა სხვა სუბიექტის საკუთრების კონსტიტუციური უფლებისათვის საფრთხის შექმნა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი, ისევე როგორც, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლი სახელმწიფოს აგრეთვე აკისრებს პოზიტიურ ვალდებულებას, უზრუნველყოს ქმედითი ღონისძიებების გატარება საკუთრების უფლების ეფექტიანად დასაცავად.

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, გ. ა-ის საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე სათანადო წესით დადასტურებული არ ყოფილა, თუმცა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკუთრების უფლებით აგრეთვე დაცულია პირის ლეგიტიმური მოლოდინი საკუთრების უფლების მომავალში მოპოვებასთან დაკავშირებით (დიდი პალატის 2001 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე „ლიხტენშტეინის პრინცი ჰანს-ადამ II გერმანიის წინააღმდეგ“, საჩივარი №42527/98, §83). მოლოდინი კი, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტებით, ლეგიტიმურია, თუ იგი ემყარება საკანონმდებლო დანაწესს ან სამართლებრივ აქტს, რომელიც ეხება სადავო საკუთრებით ინტერესს (2010 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე „სალინაძე საქართველოს წინააღმდეგ“, საჩივარი №18768/05, §103). განსახილველ შემთხვევაში, გ. ა-ი სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას უკავშირებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონით მინიჭებული საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, ვინაიდან, მისი განმარტებით გ. ნ-ის სახელზე სადავო აქტით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს 1993 წლიდან. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ჰქონდა საცხოვრებელი სახლიც. ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ გ. ა-ი წარმოადგენს დაინტერესებულ და შესაბამისად, სარჩელის წარდგენაზე უფლებამოსილ პირს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს გ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძვლად მითითებულ 2016 წლის 31 მაისის AA20160445839-07 საარქივო ცნობაზე და აღნიშნავს, რომ ხსენებული ცნობის თანახმად, ნ-ეების კომლს ერიცხებოდა 0.13 ჰა ფართობის მქონე საკარმიდამო დანიშნულების მქონე ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებული იყო 65 კვ.მ ფართობის საცხოვრებელი სახლი. სასამარ-

თლო აღნიშნავს, რომ მსგავსი ინფორმაციის შემცველი საარქივო ცნობა წარმოადგენს რეგისტრაციისათვის კანონმდებლობით დადგენილ ერთ-ერთ საკმარის საფუძველს, თუმცა აუცილებელია დადგინდეს პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და შესაბამის ცნობაში მოხსენიებული ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. მართალია, „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე.

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეგისტრიდან ამონაწერების თანახმად, გ. ნ-ის სახელზე რეგისტრირებულია სოფელ ...ში მდებარე არაერთი მიწის ნაკვეთი. ზოგიერთი მათგანის რეგისტრაციის საფუძველად აგრეთვე მითითებულია მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 17 ივნისის №5090 წერილი და 2016 წლის 21 ივნისის №... სამკვიდრო მონშობა. ამასთან, რეგისტრაციათა ნაწილზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1992 წლის 20 აგვისტოს №395 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც გ. ნ-ეს გადაეცა ჯამში 5.5 ჰა ფართობის მქონე 4 სახნავი ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი გამოკვლევის ფარგლებში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადო წესით უნდა დაადგინოს გ. ნ-ისათვის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით გადაცემული და მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთების ურთიერთშესაბამისობა. საკასაციო სასამართლო ასევე განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ 2016 წლის 31 მაისის AA20160445839-07 საარქივო ცნობის შესაბამისად, ნ-ების კუთვნილ 0.13 ჰა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა – 65 კვ.მ ფართობის მქონე საცხოვრებელი სახლი, თუმცა გ. ნ-ის სახელზე რეგისტრირებულ არცერთ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა არ დგინდება, რაც დამატებით ადასტურებს საკითხის ხელახალი გამოკვლევის საჭიროებას.

საკასაციო სასამართლო აგრეთვე აღნიშნავს, რომ გ. ნ-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენდა ჯ. კ-ისა და გ. ფ-ის წერილობითი თანხმობები, რომლებიც წინააღმდეგობაშია სააპელაციო სასამართლოში

მონმის სახით დაკითხული სხვა პირების (თ. ქ-ე და ე. შ-ე) ჩვენებებთან. ამასთან, გასაზიარებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, მონმეთა ჩვენებების არადამაჯერებლობასთან დაკავშირებით.

ამასთან, აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მოსარჩელის განმარტებით, სადავო ნაკვეთზე განთავსებული იყო მის მიერ 1997 წელს აშენებული ნაგებობა, რომელიც გ. ნ-ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო ნახაზზე არ იქნა მითითებული და მარეგისტრირებული ორგანო შეცდომაში იქნა შეყვანილი. საქმეში წარმოდგენილი შპს „...ის“ საექსპერტო დასკვნა და ფოტოსურათები ადასტურებენ სადავო ნაკვეთზე გარკვეული შენობის არსებობას. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული საკითხი აგრეთვე საჭიროებს დამატებით კვლევას.

ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადანყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სხენებული გადანყვეტილებით, გ. ა-ს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი იმ საფუძვლით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადანყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკაზე, რომლის მიხედვითაც, საკასაციო სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადანყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების) კონტროლის/გადაამონმების შესაძლებლობა (სუსგ. 25.05.2011წ. №ბს-1695-1651(კ-10), 14.07.2015წ. №ბს-408-403(2კ-14), საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის სტრუქტურული ნყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამონმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილი არ გამოორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამონმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადანყვეტილების კანონიერება. დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებათა კანონიერების შემონების მიზნით მიმართოს როგორც მარეგისტრირებულ ორგანოს,

ასევე სასამართლოს. სადავო ნორმა და მასში რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმების დაქვემდებარება სასამართლოსადმი, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უზღუდავს ამგვარ აქტზე წარდგენილი საჩივრის განხილვის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრულ პროცესუალურ შესაძლებლობაზე და განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო ნესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ერთობლიობაში უნდა განიხილოს საჯარო რეესტრში დაცული და მხარეთა მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, მოწმეთა ჩვენებები, ნაკვეთთა ფაქტობრივი, გეოგრაფიული მდებარეობა, სადავო ნაკვეთზე ნაგებობის არსებობის საკითხი და ვინაიდან გასაჩივრებული აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, კანონიერების პრინციპისა და აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპის შეპირისპირების გზით მიიღოს თანაზომიერი გადაწყვეტილება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა დავა, რის გამოც არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
ტელ.: (995 32) 298 20 75
www.supremecourt.ge