

უქრავი ქონება

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, №5

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

2022, №5

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

2022, №5

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

2022, №5

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. უძრავი ქონების რეგისტრაცია

უძრავ ქონებაზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის რელევანტურობა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის	4
ადმინისტრაციულ ორგანოში რეგისტრაციის მიზნებისათვის წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის ნამდვილი შინაარსის შეფასება	26
მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების მიმართ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის გადანყვეტილების კანონიერება	58
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება მისი რეალური ადგილმდებარეობის მიხედვით	83

2. მიწის საკუთრების უფლების აღიარება

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევა და შეფასება	93
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესის მონაწილე სუბიექტები	110
თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი	137
ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება	154

1. უპრაპი ქონების რეგისტრაცია

უპრაპ ქონებაზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის რელეგანტურება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-381(4კ-20)

27 ოქტომბერი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 14 ივლისს ო. ნ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის, სს „...ის“, სს „...ისა“ და მესამე პირის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 27 აპრილის №... და 2016 წლის 30 მაისის №... გადაწყვეტილებებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო ჩანაწერის (განცხადების რეგისტრაციის №..., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №..., მესაკუთრე – შპს „...ა“; განცხადების რეგისტრაციის №..., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №..., მესაკუთრე – სააქციო საზოგადოება „...ა“) ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე ქ. ფოთი, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 1573.57 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ო. ნ-ას სახელზე დარეგისტრირებისა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემის დავალება მოითხოვა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ო. ნ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.04.2016 წლის №... გადაწყვეტილება, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.05.2016 წლის №... გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.06.2016 წლის №... გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 27.09.2016 წლის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დავის საგნიდან გამომდინარე, რადგან ხსენებული აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი; სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სს „...ამ“ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 მარტის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სს „...ის“ სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სასამართლოს იმავე შემადგენლობას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. ნ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით ო. ნ-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად; უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 მარტის განჩინება.

ფოთის საქალაქო სასამართლოში სამართალწარმოების ეტაპზე, მოსარჩელის მიერ სარჩელის საბოლოოდ დაზუსტების შემდეგ, სასამართლოს წინაშე განსახილველად წარდგენილი მოთხოვნები ფორმულირებულ იქნა შემდეგი სახით:

ბათილად იქნეს ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-

გენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... (27.04.2016) გადაწყვეტილება;

ბათილად იქნეს ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (30.05.2016) გადაწყვეტილება;

ბათილად იქნეს ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №... გადაწყვეტილება;

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი „სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ №1/4-1156 ბრძანება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამონშების თარიღი 19.08.2016;

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ქონების (ს/კ ...) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე);

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №05/1537 მიმართვა, დამონშების თარიღი 25.11.2010 წ. და თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს №11/73 განკარგულება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე);

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე);

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ №13/1080 ბრძანება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამონშების თარიღი 09.12.2010წ.;

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. ...) შპს „...ის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე);

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ №1/4-1155 ბრძანება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამონშების თარიღი 19.08.2016 წ.;

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. ...) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვე-

ტილება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე);

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ №1/4-1154 ბრძანება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამონმების თარიღი 19.08.2016 წ.;

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. ...) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე);

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №... მომართვა (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამონმების თარიღი 01.04.2010წ.;

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე);

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი: სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ №13/346 ბრძანება, დამონმების თარიღი 17.05.2010 და საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის №131 ბრძანება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), დამონმების თარიღი 02.09.2013წ.

ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ქონების (ს.კ. ...) სააქციო საზოგადოება „...ის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე);

დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. ფოთი, ...ის ქ. №...-ში, ფართობი 1573.57 კვ.მ, დაარეგისტრიროს ო. ნ-ას სახელზე და გასცეს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის განჩინებით ო. ნ-ას სასარჩელო მოთხოვნები: სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ №1-3/1080 ბრძანების (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე), ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების (ს.კ. ...) შპს „...ის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების (ო. ნ-ას მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში, ექსპერ-

ტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე) ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ №1-3/346 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, ცნობის და უძრავი ქონების (ს.კ. ...) სააქციო საზოგადოება „...ის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების (ვინაიდან აღნიშნული მოთხოვნა გამომდინარეობდა პირველი და მეორე მოთხოვნებიდან) ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე, გამოეყო საქმეს და განსჯადობის ნესების დაცვით განსახილველად დაექვემდებარა ფოთის საქალაქო სასამართლოს, სამოქალაქო სამართალწარმოების ნესით განსახილველად.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა: ფოთის სარეგისტრაციო სასახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების №... (27.04.2016) გადაწყვეტილების, ამავე სასახურის მიერ მიღებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (30.05.2016) გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №... გადაწყვეტილების, ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ: უძრავი ნივთის, მდებარე, ქ. ფოთი, ...ის ქ. №..., 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (დემონტირებული) მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართის ნაწილში; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალა ო. ნ-ას სახელზე, უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. ფოთი, ...ის ქ. №..., 34.39 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (დემონტირებული) დარეგისტრირება მის ქვემოთ არსებულ ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის ფართით; სასარჩელო მოთხოვნები: სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ №1/4-1156 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №05/1537 მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, თვითმმართველი ქ. ფოთის საკრებულოს №11/73 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ №1/4-1155 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №05/1537 მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, თვითმმართველი ქ. ფოთის საკრებულოს №11/73 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ №1/4-1154 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის,

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №... მომართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის, უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ო. ნ-ამ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ო. ნ-ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება გაუქმდა; ო. ნ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 30 მაისის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 4 დეკემბრის №5007667918 საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზით დადგენილი, დაინტერესებული პირის ო. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი შემდეგი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/4 1156 ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 სექტემბრის №...-03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს/კ № ...) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 25 ნოემბრის №05/1537 მიმართვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ქ. ფოთში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირების შე-

სახებ; თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის №11/73 განკარგულება თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციაზე და შპს „...ისათვის“ გადაცემასთან დაკავშირებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსათვის თანხმობის მიცემის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 2 დეკემბრის №...-06 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს.კ ...) სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/41155 ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 აგვისტოს №...-03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს.კ ...) სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/41154 ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 სექტემბრის №...-03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს/კ № ...) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 1 აპრილის №... მიმართვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სა-რეგისტრაციო სამსახურისადმი ქ. ფოთში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 8 აპრილის №...-03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს.კ. ...) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალების ხანძრის შედეგად განადგურების ფაქტის მიუხედავად, მხარეს უძრავ ქონებაზე იმ დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, გააჩნდა ქონების საკუთრებაში აღრიცხვის ფაქტის დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტები. ო. ნ-ას მხრიდან მისი საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გადაეხედა და შეემოწმებინა უკვე განხორციელებული რეგისტრაციების მართლზომიერების საკითხი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი გან-

ვითარების სამინისტრომ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ და სს „...ამ“. კასატორებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრის თანახმად, 2016 წლის 02 მარტს ო. ნ-ს წარმომადგენელმა ლ. ა-ემ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს №... განცხადებით და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე (1573.57 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №...-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა ზედდების არსებობის გამო. წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა ორ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდზე (... და ...), თუმცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით ბათილად ცნო ხუთ საკადასტრო კოდზე (...; ...; ...; ...; ...) რეგისტრირებული სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. სასამართლოს გადაწყვეტილება დაეყრდნო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 4 დეკემბრის დასკვნას და მხედველობაში არ იქნა მიღებული ის გარემოება, რომ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მიწის ნაკვეთის გაორიენტირება განხორციელდა არა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №... განაცხადზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, არამედ ო. ნ-ას მიერ კონკრეტული ტერიტორიის მითითებით. კასატორს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებების (ს/კ ...; ...; ...) ბათილად ცნობის მიმართ არ დასტურდებოდა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი.

კასატორის მითითებით, სადავო უძრავი ქონების პირველ შემდგენს – გ. უ-ეს საკუთრების უფლება გააჩნდა არა მიწის ნაკვეთზე, არამედ მხოლოდ საცხოვრებელ სახლზე, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ცნობებით, მათ შორის, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1995 წლის 25 იანვრის სახლთმფლობელობის მოკლე დახასიათებით, რომელშიც არაფერი იყო მითითებული მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. ამასთან, კასატორის შეფასებით, მხოლოდ ტექნიკური ინვენტარიზაციის/აღრიცხვის ბიუროს ცნობა ვერ იქნება გამოყენებული მიწის ნაკვეთზე გ. უ-ის და შემდგომ ო. ნ-ას საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად, ვინაიდან, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხორციელდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ ფოთის მი-

ნის მართვის საქალაქო სამმართველოს 1999 წლის 21 იანვრის №7 ცნობა ვერ იქნება მიჩნეული მინის ნაკვეთზე მოთხოვნის უფლებების საფუძვლად, ვინაიდან აღნიშნული სამმართველო 1996 წლიდან – 1997 წლის 28 ოქტომბრამდე მოქმედებდა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც გ. უ-ეს არ გააჩნდა საკუთრების უფლება მინის ნაკვეთზე, ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საგნად მინის ნაკვეთის მითითება ვერ წარმოშობდა ო. ნ-ას საკუთრების უფლებას. საცხოვრებელ სახლთან დაკავშირებით კი კასატორი მიუთითებს, რომ საცხოვრებელი სახლის, როგორც საკუთრების ობიექტის განადგურებით, გამოირიცხა მასზე საკუთრების უფლების არსებობა.

კასატორი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი ბრძანებების საფუძველზე, სახელმწიფოზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას არ დგინდებოდა კერძო პირთა საკუთრებაში მყოფი მინის ნაკვეთების მონაცემებთან გადაფარვა.

საკასაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების თანახმად, შეუძლებელია გ. უ-ესა და ო. ნ-ას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მინის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა. ამასთან, კასატორი მიუთითებს, რომ თავდაპირველ მესაკუთრეს – გ. უ-ეს უსასყიდლოდ მიღებული აქვს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი – 34.39 კვ.მ., ხოლო სადავო მინის ნაკვეთი მას საკუთრებაში არ მიუღია და ვერ მიიღებდა სამხედრო ნაწილისგან, რომელსაც არ გააჩნდა საკუთრებაში მინის ნაკვეთი.

კასატორი – ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო აღნიშნავს, რომ თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის №11/73 განკარგულება გამოცემული იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 02 ნოემბრის №05/205 წერილის საფუძველზე, რომლითაც სამინისტრო ითხოვდა თანხმობის გაცემას თვითმმართველი ქალაქ ფოთის ტერიტორიაზე არსებული მინის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე. საკრებულოს მიერ განხილულ იქნა წერილი, გამოკვლეული იქნა ის გარემოება, რომ მოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე არ იყო საკუთრების უფლება რეგისტრირებული და გაცემულ იქნა თანხმობა, რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც არ მომხდარა ვინმესთვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევა ან მინიჭება. ამდენად, საკრებულოს განკარგულებით მოსარჩელეს არ ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი.

კასატორი სს „...ა“ მიუთითებს, რომ გ. უ-ეს საკუთრებაში გადაცემული ჰქონდა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი/ბინა და არა მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, იგი ვერ გადასცემდა საკუთრების უფლებას ო. ნ-ას. კასატორი აღნიშნავს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომლითაც დადასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე გ. უ-ისა და შემდგომ ო. ნ-ას საკუთრების უფლება. ამასთან, უდავოა ის გარემოება, რომ სადავო/მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა ვერ დგინდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 ივნისის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სს „...ის“ საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სს „...ის“ საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სს „...ის“ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1994 წლის 25 მაისის განცხადებით გ. უ-ემ მოითხოვა ნებართვა ქ. ფოთში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე სახლის პრივატიზაციაზე, რომელიც აშენებული იყო 1934 წელს და იყო ავარიულ მდგომარეობაში.

საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტროს №... სამ-

ხედრო ნაწილის 1994 წლის 01 ივნისის №48 მიმართვის შესაბამისად, გ. უ-ეს ნება დაერთო ქ. ფოთში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე ბინის პრივატიზაციაზე.

საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტროს №... სამხედრო ნაწილის 1994 წლის 01 ივნისის №45 ცნობის შესაბამისად, გ. უ-ე ნამდვილად ცხოვრობდა ქ. ფოთში, ...ის ქ. №...-ში, ოროთახიანი ბინის 34.39 კვ.მ. ფართში. დოკუმენტს ხელს აწერდნენ №...-ის სამხედრო ნაწილის მეთაური მაიორი შ-ა და ამავე სამხედრო ნაწილის სახლმართველობის უფროსი ზ. ა-ა.

ნოტარიულად დამოწმებული 1994 წლის 9 ივნისის ხელშეკრულებით, ქალაქ ფოთის №... სამხედრო ნაწილის საბინაო განყოფილების წარმომადგენელმა, თანახმად 1994 წლის 07 ივნისის გაცემული №52 მინდობილობისა, უ-ე გ., მცხ. ქ. ფოთი, ...ის №...-ში, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის დადგენილების საფუძველზე დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა საცხოვრებელი ბინა მდებარე – ქ. ფოთი, ...ის №...-ში. აღნიშნული ბინა იყო ორ ოთახიანი, საერთო ფართით: 34,39 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართით: 22,79 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა ეკუთვნოდა ქალაქ ფოთის №... სამხედრო ნაწილს.

1994 წლის 14 ივნისის №661 ცნობით დასტურდება, რომ გ. უ-ეს პრივატიზებული ჰქონდა ოროთახიანი ბინა 34,39 ფართით, მდებარე: ქ. ფოთი, ...ის ქ. №...-ში.

ქ. ფოთის სანოტარო ბიუროში დაცული 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის საქმე №29-ზე დართული ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1999 წლის 25 იანვრის №16 ცნობა-დახასიათებით გ. უ-ეს გააჩნდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი („9.06.1994 წლის სანოტარო ხელშეკრულება ბინის უსასყიდლოდ გადაცემაზე №...“). ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ შედგენილი სახლმფლობელობის მოკლე დახასიათებაში ობიექტის სახელწოდებაში მითითებული იყო, ლიტერი „ა“, ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა: ორი, სასარგებლო ფართი: 47,41 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი: 34,39 კვ.მ. დამხმარე ფართი: 13,02 კვ.მ. ასევე მითითებული იყო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 1560 კვ.მ.

ქალაქ ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველოს 1999 წლის 21 იანვრის №7 ცნობით დასტურდება, რომ გ. უ-ეს, მცხოვრები: ქ. ფოთი, ...ის ქ. №..., გააჩნდა საკუთარი მიწის ნაკვეთი ფართით 1560.6 კვ.მ. ცნობა მიეცა ნოტარიუსთან წარსადგენად.

1999 წლის 26 იანვრის №29 ნასყიდობის სანოტარო საქმეზე თანდართული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად გ. უ-ემ ო. ნ-ას 4000 ლარად მიჰყიდა მთელი თავისი საცხოვრებელი სახლი

მინის ნაკვეთით, მდებარე ქ. ფოთი, ...ის ქ. №...-ში. მთელი საცხოვრებელი სახლი შედგებოდა ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელი სახლისაგან ორი ოთახით, საცხოვრებელი ფართით: 34,39 კვ.მ. დამხმარე ფართით: 13,02 კვ.მ. სულ ფართით: 47,41 კვ.მ., მინის ნაკვეთი ფართით: 1560,6 კვ.მ. გ. უ-ეს საცხოვრებელი სახლი მინის ნაკვეთით ეკუთვნოდა: ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ფოთის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროდან 1999 წლის 25 იანვარს გაცემული №16 ცნობის, 1994 წლის 09 ივნისის უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულების (რეესტრის ნომერი: ...) და ქ. ფოთის მინის მართვის საქალაქო სამმართველოს მიერ 1999 წლის 21 იანვარს გაცემული №7 ცნობის თანახმად.

2016 წლის 24 თებერვალს შესრულებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ. ფოთი, ...ის ქ. №...-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის ფართობი იყო 1573.57 კვ.მ.

2016 წლის 02 მარტს ო. ნ-ას წარმომადგენელმა, ლ. ა-ემ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა №... განცხადება და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქალაქ ფოთში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე 1573.57 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო განცხადებას განმცხადებელმა დაურთო 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი (ნოტარიუსი – ბ-ა), ასლის დამოწმების რეგისტრაციის ნომერი: ..., თარიღი: 28.01.2016 წ. მინდობილობის ასლი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: ..., თარიღი: 28.01.2016), საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ნასყიდობის ხელშეკრულება თანდართული დოკუმენტაციით (გაცემული ნოტარიუს ბ-ას მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: ..., თარიღი: 02.03.2016 წ.) და ლ. ა-ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №...-03 (09.03.2016 წ.) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მინის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მინის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდებით: ... და აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუსაზღვრა 30-დღიანი ვადა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარსადგენად; ამდენად, სარეგისტრაციო სამ-

სახურის მიერ ხარვეზი დადგენილ იქნა მხოლოდ საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების და არა იმის გამო, რომ ო. ნ-ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები არ იყო რელევანტური და საკმარისი მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №...-04 (11.04.2016 წ.) გადაწყვეტილებით, იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

ო. ნ-ას წარმომადგენელმა 2016 წლის 22 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №... ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა №...-03 (09.03.2016) და №...-04 (11.04.2016) გადაწყვეტილებები. საჩივრის ავტორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ო. ნ-ას წარმომადგენლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ...ის ქ. №...-ში, ო. ნ-ას სახელზე დარეგისტრირება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილების თანახმად ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ო. ნ-ას წარმომადგენლის ლ. ა-ის 2016 წლის 22 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №...-03 (09.03.2016წ.) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №...-04 (11.04.2016წ.) გადაწყვეტილებები, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა №... სარეგისტრაციო წარმოებაზე საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლა, გამოკვლევა, ურთიერთშეჯერება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება ამ აქტის სამართლებრივი დასაბუთების, 2.7. პუნქტში მითითებული მსჯელობის გათვალისწინებით.

2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილების შესაბამისად, განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და 2016 წლის 27 აპრილს სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო წარმოების შეჩერების შესახებ №... (27.04.2016) გადაწყვეტილება, იმ საფუძველზე, რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელი იყო, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი იყო შენობა-ნაგებობის გარეშე, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, დაინტერესებულ პირს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად. აგრეთ-

ვე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო უკვე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან (საკადასტრო კოდები: ... და ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 მაისის №... წერილით ო. ნ-ას წარმომადგენელს ეცნობა, რომ 2016 წლის 02 მარტს წარმოდგენილი №... განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელი იყო, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობის გარეშე, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, დაინტერესებულ პირს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად, ასევე მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ზედდებაში იყო უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

2016 წლის 30 მაისს, იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

2016 წლის 24 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №... ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ო. ნ-ას წარმომადგენელმა ლ. ა-ემ და მოითხოვა წარმოების შეჩერების შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (27.04.2016 წ.), სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (30.05.2016 წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ო. ნ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2016 წლის 24 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება. სააგენტომ აღნიშნა, რომ №... ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ერთხელ უკვე იმსჯელა საქმის გარემოებებზე და მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილება. ამასთან, №... სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი არ ყოფილა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი აქტის გამოცემას. ასეთი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია წარმოდგენილი არ ყოფილა არც №... ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში.

ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილია ის გარემოება, რომ

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ 2010 წლის 01 აპრილის №... წერილით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ფოთში, ...ის ზონაში საკადასტრო აზომვით ნაზაზზე მითითებული 3514 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირების მოთხოვნით.

რეგისტრაციის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის №...-03 (08.04.2010) გადაწყვეტილებით, ქალაქ ფოთში, ...ის ზონაში მდებარე 3517 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი ...), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 01 აპრილის №... მიმართვა.

სსიპ სანარმოთა მართვის სააგენტოს 2010 წლის 17 მაისის №1-3/346 ბრძანების 1.18 პუნქტის შესაბამისად უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით: ..., შეტანილ იქნა სს „...ის“ საწესდებო კაპიტალში.

საჯარო რეესტრის 2010 წლის 02 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით: ..., სსიპ სანარმოთა მართვის სააგენტოს 2010 წლის 17 მაისის №1-3/346 ბრძანების 1.18 პუნქტის საფუძველზე დარეგისტრირდა სს „...ის“ (ს/ნ ...) საკუთრებაში.

საჯარო რეესტრიდან 2013 წლის 08 ოქტომბრის №... ამონაწერის შესაბამისად, ქ. ფოთში, ...ის ზონაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3517 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) მესაკუთრე იყო სს „...ა».

თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულოს 2010 წლის 12 ნოემბრის №11/73 განკარგულების შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიეცა თანხმობა სახელმწიფო საკუთრებად დაერეგისტრირებინა და შპს „...ისთვის» გადაეცა, თვითმმართველი ქალაქ ფოთის (თვითმმართველი ერთეული) ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთები (378 კვ.მ, 1397 კვ.მ, 442 კვ.მ, 981 კვ.მ, 719 კვ.მ) თანახმად, თანდართული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიისა, მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ 2010 წლის 25 ნოემბრის №05/1537 წერილით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ფოთში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს საკუთრებაში დარეგისტრირებისა და ამონაწერების გაცემის მოთხოვნით.

2010 წლის 02 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მი-

ხედვით (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: ...), ქ. ფოთში მდებარე 442 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით: ..., მესაკუთრე იყო სახელმწიფო, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 25.11.2010 წ. №05/1537 მიმართვა.

სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2010 წლის 09 დეკემბრის №1-3/1080 ბრძანების შესაბამისად, შპს „...ის“ კაპიტალში შეტანილ იქნა მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: ..., ფართობი: 442 კვ.მ; 2010 წლის 23 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: ...), არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ..., ფართობი 442 კვ.მ.) მესაკუთრე იყო შპს „...ა“.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/4-1155 ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ქ. ფოთში, ...ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3056 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი).

2016 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად (განაცხადის ნომერი: ...), ქ. ფოთში, ...ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3056 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) მესაკუთრე იყო სახელმწიფო, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/4-1155 ბრძანება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/4-1156 ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე (ქ. ფოთში, ...ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2942 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 24 აგვისტოს №... და 2017 წლის 29 სექტემბრის №... ამონაწერების თანახმად, ქ. ფოთში, ალექსანდრე ...ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2942 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) მესაკუთრე იყო სახელმწიფო, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/4-1156 ბრძანება.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/4-1154 ბრძანების თანახმად, სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე (ქ. ფოთში, ...ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12496 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 24 აგვისტოს № ... და 2017 წლის

29 სექტემბრის №... ამონაწერების თანახმად, ქ. ფოთში, ...ის ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12496 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) მესაკუთრე იყო სახელმწიფო, უფლებების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1/4-1154 ბრძანება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განხორციელებული ადგილზე დათვალიერებით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთზე სახლის ადგილას არსებობდა მხოლოდ ორი ქვა, რომელიც შესაძლებელია ყოფილიყო ხის ნაგებობის დასაყრდენი. აღნიშნული ნაგებობა დაშლილ და გატანილ იქნა მოსარჩელე ო. ნ-ას მიერ, რომლის ანალოგი იმ დროისთვის განთავსებული იყო მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის №5007667918 დასკვნის თანახმად, საჯარო რეესტრში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი, ემთხვეოდა ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას. ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა ზედღებას ახდენდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებთან: ს.კ. ... (მესაკუთრე სახელმწიფო) 11.6 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... (მესაკუთრე შპს „...ა“) 8.13 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 1.68 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე შ. ნ-ა) 112,40 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 15.95 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სს „...ა“) 600.59 კვ.მ-ზე; №661 ცნობაში მითითებული მისამართი (ქ.ფოთი, ...ის ქ. №...) შეესაბამებოდა ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ტერიტორიის სავარაუდო მისამართს. საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ (წარმოების ნომერი ...) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების გათვალისწინებით, დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ფოთის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივი დამწვარია, ამდენად, ვერ ხერხდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა საჭირო დოკუმენტის გამოთხოვა და მოძიება. ასეთ პირობებში კი განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება საქმეზე არსებული მტკიცებულებების ერთიანობაში შეფასებას და მხარეთა შორის მტკიცებულების ტვირთის სწორ გადანაწილებას.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ განსაკუთრებულ ყუ-

რადლებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ფოთის სანოტარო ბიუროში დაცული 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის საქმე №29-ზე დართული ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1999 წლის 25 იანვრის №16 ცნობა-დახასიათებით გ. უ-ეს გააჩნდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი („9.06.1994 წლის სანოტარო ხელშეკრულება ბინის უსასყიდლოდ გადაცემაზე №...“). ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ შედგენილი სახელმწიფოებლო-ბის მოკლე დახასიათებაში ობიექტის სახელწოდებაში მითითებული იყო, ლიტერი „ა“, ერთსართულიანი ხის საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა: ორი, სასარგებლო ფართი: 47,41 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი: 34,39 კვ.მ. დამხმარე ფართი: 13,02 კვ.მ. ასევე მითითებული იყო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 1560 კვ.მ. ამასთან, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება დადასტურებული იყო ქ. ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველოს 1999 წლის 21 იანვრის №7 ცნობით. ამასთან, 1999 წლის 26 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გ. უ-ემ ო. ნ-ას მიჰყიდა სახლი მიწის ნაკვეთით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (24/07/1997 – 19/02/1999 მოქმედი რედაქცია) 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამონმებული საბუთი და შემქმნის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეეძლო როგორც გამსხვისებელს, ისე შემძენს. საბუთში ზუსტად უნდა აღნიშნულიყო უძრავი ნივთის შექმნის საფუძველი.

სადავო პერიოდში მოქმედი, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველ პუნქტის მიხედვით, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია იყო საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტში კი ერთმნიშვნელოვნად და არაორაზროვნად იყო აღნიშნული, რომ მიწის სახელმწიფო რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდებოდა საჯარო რეესტრში ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერის წარმოების ერთიანი სისტემით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 10.01.1998 წ. №2-5 ბრძანების თანახმად, საქართველოში საჯარო რეესტრი ამოქმედდა 1998 წლის 10 იანვრიდან. აღნიშნული პერიოდის შემდეგ მიწის ნაკვეთსა და სხვა უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციას „მიწის რეგისტრაციის შესა-

ხებ“ კანონის თანახმად ახდენდა მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სტრუქტურული ერთეულის სახით არსებული საჯარო რეესტრი. საჯარო რეესტრის პარალელურად ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გამგებლობის სფეროში არსებობდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული ორგანოები. ამასთან, მინის ნაკვეთების ყოველი ახალი შექმნის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მინის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებები: 2007 წლის 19 სექტემბრის №ბს-238-226(კ-07) და 2021 წლის 27 აპრილის №ბს-236(კ-19)).

საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 28 ოქტომბრის №603 ბრძანებულებით დამტკიცებული „საქართველოს მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის დებულები“ (ძალადაკარგულია – საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება №372 1999 წლის 17 ივნისი) II.7.დ მუხლის თანახმად, დეპარტამენტის ამოცანა იყო მინის სახელმწიფო კადასტრი, მინის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო წიგნში), მონიტორინგი, მინის შეფასება, შესაბამისი ნორმატიული და მეთოდური მასალების მომზადება, ქალაქთმშენებლობის კადასტრის შემუშავებაში მონაწილეობა. ამავე დებულების III.8.დ. მუხლის შესაბამისად, დეპარტამენტის ძირითადი ფუნქცია იყო საჯარო რეესტრის (საადგილმამულო წიგნის) წარმოება, შესაბამის სამინისტროებთან და უწყებებთან ერთად მინის სახელმწიფო კადასტრის რეგისტრაციის, მონიტორინგის, მიწათმოწყობის, მინის შეფასებისა და მინის რეფორმის სამუშაოთა ორგანიზაცია. ამავე დებულების XII.7 მუხლის თანახმად კი, დეპარტამენტის ტერიტორიულ ქვედანაყოფსა და დაქვემდებარებულ ორგანიზაციას წარმოადგენდა სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარის მინის მართვის საკოორდინაციო საბჭოს (ქ. ზუგდიდი) – ფოთის რაიონის მინის მართვის სამმართველო.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ. ფოთის მინის მართვის საქალაქო სამმართველოს 1999 წლის 21 იანვრის №7 ცნობა, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ გ. უ-ეს, მცხოვრები: ქ. ფოთი, ...ის ქ. №..., გააჩნდა საკუთარი მინის ნაკვეთი ფართით 1560.6 კვ.მ. წარმოადგენდა სადავო უძრავ ქონებაზე, მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. ფოთის მინის მართვის საქალაქო სამმართველოს 1999 წლის 21 იანვრის №7 ცნობა წარმოადგენს ძალაში მყოფ სამართლებრივ დოკუმენტს, რომლის უკანონობა მხარეთა მიერ კანონით დადგენილი წესით სადავოდ

არ გამხდარა. ამდენად, მხოლოდ ის გარემოება, რომ სამმართველოს უფროსის, გ. დ-ას მიერ ხელმოწერილი ცნობის ბლანკზე/ზეჭედზე მითითებულია ქ. ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველო, ნაცვლად – ფოთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოსი, ვერ ჩაითვლება ცნობაში მითითებული მონაცემების სისწორეში ეჭვის შეტანის საკმარის საფუძვლად.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორთა პოზიციას, იმის შესახებ, რომ უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეს – გ. უ-ეს საკუთრების უფლებით ერიცხებოდა მხოლოდ საცხოვრებელი ბინა და ამის გამო, ვერ მოახდენდა საცხოვრებელ სახლთან ერთად, მიწის ნაკვეთის გასხვისებას. საკასაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე, მიუთითებს, რომ გ. უ-ესა და ო. ნ-ას შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას, დაცულ იქნა იმ პერიოდისთვის უძრავი ქონების ნასყიდობის მიმართ მოქმედი საკანონმდებლო მოთხოვნები, ნოტარიუსის მიერ კანონით დადგენილი წესით შეფასდა გ. უ-ის საკუთრების უფლება საცხოვრებელ სახლსა (1994 წლის 09 ივნისის უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულება) და მიწის ნაკვეთზე (ქ. ფოთის მიწის მართვის საქალაქო სამმართველოს ცნობა). შესაბამისად, ო. ნ-ას, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ, დაცულ იქნა წინდახედულობისა და გულისხმიერების მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკუთრების უფლება აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი ოქმის პირველი მუხლის ფარგლებში არსებუ-

ლი პოზიტიური ვალდებულებების კუთხით, სასამართლო ხაზს უსვამს „კარგი მმართველობის“ პრინციპის პრაქტიკულ მნიშვნელობას, რაც მოითხოვს, რომ როდესაც საზოგადო ინტერესის საგანი არის სასწორზე, კერძოდ, როდესაც ზიანი ადგება ადამიანის ისეთ ფუნდამენტურ უფლებას, როგორცაა საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლების ორგანოებმა უნდა იმოქმედონ დროულად, შესაბამისი და, უპირველეს ყოვლისა, თანმიმდევრული ფორმით (Beyeler v. Italy [დიდი პალატა], § 120; Megadat.com SRL v. Moldova, § 72; Rysovsky v. Ukraine, § 71; Moskal v. Poland, § 72; Maria Mihalache v. Romania, § 70) კერძოდ, საჯარო ხელისუფლების ვალდებულებაა, განახორციელონ შიდა პროცედურები, რომლებიც აძლიერებენ მათი მოქმედებების გამჭვირვალობასა და სიცხადეს, მინიმუმამდე დაჰყავთ შეცდომების რისკი (იხ, *Lelas v. Croatia*, № 55555/08, § 74, 20.05.2010, და *Toscuta and others v. Romania*, no. 36900/03, § 37, 25.11.2008) და ხელი შეუწყოს სამოქალაქო ტრანზაქციების სამართლებრივ სიცხადეს, სტაბილურობას, რომლებიც გავლენას ახდენენ ქონებრივ ინტერესებზე (იხ. *Oneriyildiz* საქმე, § 128, და *Beyeler* საქმე, § 119).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ფოთის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივი დამწვარი და არ არის შემონახული სრულყოფილი მონაცემები, არსებული მტკიცებულებებითა და დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოპოვებული ჰქონდა გ. უ-ეს და შემდგომში, 1999 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე – მოსარჩელე ო. ნ-ას, რაც გამორიცხავდა უძრავ ნივთზე სხვა პირთა, მათ შორის, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რაც განხორციელებული რეგისტრაციების და მათი სამართლებრივი საფუძველების (მიმართვები) ბათილად ცნობის საფუძველს ქმნის.

ამასთან, სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განხორციელებულ ადგილზე დათვალიერების ოქმზე, რომლის თანახმადაც, მიწის ნაკვეთზე სახლის ადგილას არსებობს მხოლოდ ორი ქვა, რომელიც შესაძლებელია ყოფილიყო ხის ნაგებობის დასაყრდენი. აღნიშნული ნაგებობა დაშ-

ლილ და გატანილ იქნა მოსარჩელე ო. ნ-ას მიერ, რომლის ანალოგი ამჟამადაც არის განთავსებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე.

ამასთან, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 04 დეკემბრის №5007667918 დასკვნის თანახმად, საჯარო რეესტრში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი, ემთხვევა ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას. ექსპერტიზის მიერ გაორიენტირებული 1560.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობა ზედდებას ახდენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებთან: ს.კ. ... (მესაკუთრე სახელმწიფო) 11.6 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... (მესაკუთრე შპს „...ა“) 8.13 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 1.68 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე შ. ნ-ა) 112,40 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სახელმწიფო) 15.95 კვ.მ-ზე; ს.კ. ... მიწის ნაკვეთთან (მესაკუთრე სს „...ა“) 600.59 კვ.მ-ზე; №661 ცნობაში მითითებული მისამართი (ქ. ფოთი, ...ის ქ. №...) შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ტერიტორიის სავარაუდო მისამართს. საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ (წარმოების ნომერი ...) წარდგენილ ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

ამდენად, იმ ფონზე, როდესაც ო. ნ-ას საკუთრების უფლება დადასტურებულია სადავო მიწის ნაკვეთზე და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია, ხოლო საქმეში არ არის წარმოდგენილი ალტერნატიული ექსპერტიზის დასკვნა ან სხვა რაიმე მტკიცებულება, მიწის ნაკვეთის განსხვავებული ადგილმდებარეობის შესახებ, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორთა პოზიციას აღნიშნული მოტივით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლიანობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა დავა, რის გამოც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სს „...ის“ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება.

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. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სს „...ის“ საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ადმინისტრაციულ ორგანოში რეგისტრაციის მიზნებისათვის წარდგანილი მიღება-ჩაბარების აქტის ნამდვილი შინაარსის შეფასება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

NNბს-133(კ-20)

9 დეკემბერი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: გ. აბუსერიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ბ. სტურუა

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 31 იანვარს ს. გ-მა სარჩელით მიმართა თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეეს-

ტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შემდეგ, ს. გ-მა მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ნოემბრის №..., 2018 წლის 12 იანვრის №..., 2018 წლის 15 ივნისის №..., 2018 წლის 23 ივლისის №..., 2018 წლის 24 ივლისის №..., 2018 წლის 8 აგვისტოს №..., 2018 წლის 15 აგვისტოს №..., 2018 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება №..., №... განცხადებების დაკმაყოფილებისა და 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 2018 წლის 18 ივნისს შპს „...ის“ მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე (თეთრინყაროს რაიონის ...ში, სოფელ ...აში (...)) მდებარე 6722 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე) ს. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, 2017 წლის 30 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა 1997 წლის 7 იანვრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №215, რომლითაც ...ში მცხოვრებ ჯ. ბ-ს გადაეცა სოფელ ...აში (...ში) მდებარე, მის სარგებლობაში არსებული 6722 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. განცხადებას ასევე ერთოდა 2013 წლის 29 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მონმობა, რომლის თანახმად, 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნის უფლება მოპოვებული ჰქონდა ს. გ-ს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილებებით მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ამასთანავე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ არ დააკმაყოფილა მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. სააგენტომ მიუთითა, რომ ს. გ-ის სახელზე უკვე რეგისტრირებული იყო თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...), რომლის პირველადი რეგისტრაციაც მოხდა 1997 წლის 13 აპრილის №229 მიღება-ჩაბარების აქტით. აღნიშნული დოკუმენტის მიხედვით, 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გადაეცა ჯ. ბ-ს. ამდენად, ერთსა და იმავე დასახლებაში გაცემული ორი მიღება-ჩაბარების აქტი სარეგისტრაციოდ ვერ იქნებოდა გამოყენებული. მოსარჩელის მოსაზრებით, სხვა მიღება-ჩაბარების აქტზე

მითითებით სააგენტომ უსაფუძვლოდ განაცხადა უარი №215 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ...ში, სოფელ ...აში მდებარე 6722 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, იმ პირობებში, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტს უფლებრივი ნაკლი არ გააჩნდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილებები ს. გ-ის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს, იგი ვერ ირეგისტრირებს კუთვნილ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მას მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა. მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მოსარჩელემ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, ასევე „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე.

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ს. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 23 მაისის განჩინებით ს. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება და აღნიშნა, რომ ს. გ-ის ინტერესს წარმოადგენდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ...ში მდებარე 6722 კვ.მ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული ინტერესის დაკმაყოფილების მიზნით, ს. გ-მა სააგენტოში წარადგინა 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, სამკვიდრო მონმობა და -საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 5 სექტემბრის №... ნერილით თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, ქვემო ქართლის რეგიონული არქივიდან და სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან გამოთხოვილი ინფორმაციის პასუხად, სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 7 სექტემბრის №21-02-1/136118 ნერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურში ინახებოდა 2002, 2004, 2005, 2006 წლების თეთრიწყაროს რაიონის ...ის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების გადასახადის გადამხდელთა სიები, თუმცა ჯ. ბ-ი და ლ. ც-ე აღნიშნულ სიებში არ ფიქსირდებოდნენ. თეთრიწყაროს მუნიცი-

პალიტიკის გამგეობის 2017 წლის 11 სექტემბრის №4967-13 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ გამგეობაში არ ინახებოდა ინფორმაცია ...ში მცხოვრები ჯ. ბ-ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ. ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის 2017 წლის 20 სექტემბრის №... წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ თეთრიწყაროს რაიონის ...ის 1992-2007 წლების საკომლო წიგნების, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების, ასევე მიწის განაწილების (სარეფორმო) და საგადასახადო სიების შესახებ მონაცემები არქივში დაცული არ იყო.

სააპელაციო პალატამ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 16 ნოემბრის №13-1/398 წერილით სააგენტოში გადაგზავნილ იქნა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 ნოემბრის №278 განკარგულება, რომლითაც ს. გ-ს უარი ეთქვა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ...ში მდებარე 6722 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე. შესაბამისად, 2017 წლის 23 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ჯ. ბ-ის სახელზე 1997 წელს გაცემული იყო ორი მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელთაგან 1997 წლის 13 აპრილს გაცემული №229 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილებით აღნიშნულ პირზე უკვე რეგისტრირებულია 700 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. რაც შეეხება №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებზე თანდართულ, 1997 წლის 7 იანვარს გაცემულ №215 მიღება-ჩაბარების აქტს, აღნიშნული დოკუმენტის გარდა, სხვა რაიმე სახის დოკუმენტით არ დასტურდებოდა, რომ ჯ. ბ-ს ან მისი ოჯახის (კომლის) რომელიმე წევრს, სოფელ ...აში, დროის რომელიმე მონაკვეთში, მფლობელობაში გააჩნდა 6722 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, ამ სახის დოკუმენტაციის არსებობა არსებითია, რამდენადაც მოსაზრების მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტს სანდოობასთან დაკავშირებით გარკვეული პრობლემები გააჩნდა; აღნიშნული დოკუმენტი გაცემული იყო 1997 წლის 7 იანვარს. 1990 წლის 22 ნოემბრიდან ამოქმედებული „უქმე დღეების გაუქმებისა და ტრადიციულთა აღდგენის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, საეკლესიო დღესასწაულთან დაკავშირებულ უქმე დღედ აღდგენილ იქნა 7 იანვარი (შობა უფლისა ღვთისა და

მაცხოვრისა ჩვენისა იესო ქრისტესი – 7 იანვარი (ძველი სტილით 25 დეკემბერი)). კანონი მოქმედებდა 1997 წლის 7 იანვრის მდგომარეობით. ამდენად, სასამართლოსთვის გაუგებარი იყო როგორ გასცა ოფიციალურად აღიარებულ დასვენების დღეს თეთრინყაროს რაიონის ...ის მიწის რეფორმის კომისიამ №215 მიღება-ჩაბარების აქტი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1997 წლის 22 იანვარს კ. ბ-ის მიმართ გაცემული იყო №216 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელში მითითებული მიწის ნაკვეთიც №215 მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეს უნდა წარმოადგენდეს. №216 მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება, რომ სამხრეთის, დასავლეთისა და აღმოსავლეთის მხრიდან ნაკვეთს ესაზღვრება ტყე, ხოლო ჩრდილოეთის მხრიდან – ბ-ი. რაც შეეხება №215 აქტს – მასში მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით – ტყე, სამხრეთით – ბ-ი, აღმოსავლეთით – ტყე და დასავლეთით – წ-ი. ამდენად, მითითებულ აქტებში ასახული ინფორმაცია არ იყო ერთმანეთთან თანხვედრაში. გარდა ამისა, ერთმანეთისაგან განსხვავებული იყო მიღება-ჩაბარების აქტებზე საკრებულოს გამგებლის – მ-ის ხელმოწერა.

1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის სანდოობასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ 1997 წლისთვის მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა ერთსა და იმავე პირზე ერთზე მეტი მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემას. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-11 პუნქტის თანახმად, მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო ნიგში. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მეორე მუხლის თანახმად, თითოეულ კონკრეტულ მიწათმოსარგებლეზე დგებოდა მიწის ნაკვეთის აქტი 5 ცალად, სადაც აღნიშნული იყო შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და საერთო ფართობი სავარგულების მიხედვით. მონაცემების დატანა ხდებოდა მიწათსარგებლობის გეგმაზე. ამავე დებულების მე-13 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთს იღებდა დამოუკიდებელი ოჯახის ერთ-ერთი სრულწლოვანი წევრი. მიწის ნაკვეთების მისაღებად მო-

ქალაქებს განცხადებასთან ერთად უნდა წარედგინათ: ა) ცნობა საცხოვრებელი ადგილიდან; ბ) ცნობა საბაღე ან სააგარაკო ნაკვეთის მფლობელობის შესახებ; გ) ცნობა სამუშაო ადგილიდან ოჯახში შემავალი ყველა სრულწლოვანი წევრისა, რომ არ იღებენ სხვა მიწის ნაკვეთს.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გაუგებარი იყო თუ როგორ მოხდა ერთი პირის მიმართ რამდენიმე თვის შუალედით ორი მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემა მიწის, როდესაც სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის ფარგლებში მესაკუთრეებზე გაიცემოდა მხოლოდ ერთი მიწათსარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი – მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც მოიცავდა კონკრეტული პირისათვის გადაცემულ ყველა მიწის ნაკვეთს. გარდა აღნიშნულისა, პალატის განმარტებით, ავლანტმა ვერ წარმოადგინა არგუმენტაცია ჯ. ბ-ისადმი 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიღება-ჩაბარების აქტის გადაცემის სამართლებრივი საფუძვლისა და სხვა მნიშვნელოვანი მონაცემების თაობაზე (თარიღი, მიწის ნაკვეთის რაოდენობა, მიწის რეფორმამდე არსებული მდგომარეობა და ა.შ.). ამასთან, ვერც მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოიძია მსგავსი სახის დოკუმენტაცია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ის, რომ თეთრინყაროს რაიონის ...ის მიწის რეფორმის კომისიის 1997 წლის 13 აპრილს №229 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ჯ. ბ-ზე უკვე რეგისტრირებული იყო მისთვის გამოყოფილი 0.07 ჰა მიწის ნაკვეთი. ს. გ-ის სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ვერ იქნა მოძიებული სხვა რაიმე საკუთრების ან/და მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამასთანავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამაც უარყოფითი გადანყვეტილება მიიღო მიწის ნაკვეთის აღიარებასთან დაკავშირებით. ამდენად სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები შესაბამისობაში იყო მოქმედ კანონმდებლობასთან და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამასთანავე, უსაფუძვლო იყო სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისათვის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დავალების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 23 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ს. გ-მა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქ-

მება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სადავო არ არის, რომ 1997 წლის 7 იანვარს თეთრინყაროს რაიონის ...ის მიწის რეფორმის კომისიამ №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ...ში მცხოვრებ ჯ. ბ-ს გადასცა სოფელ ...აში (...ში) მდებარე, მის სარგებლობაში არსებული 6722 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტი ხელმოწერილია კომისიის წევრებისა და ჯ. ბ-ის მიერ, დამოწმებულია უფლებამოსილ პირთა მრგვალი ბეჭდებით. აქტის მიხედვით, ჩრდილოეთით მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება ტყე, სამხრეთით – ბ-ის მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით – ტყე, დასავლეთით – ნ-ის მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტი გაუქმებული ან ბათილად ცნობილი არ არის და ის წარმოადგენს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

მოცემულ შემთხვევაში, ს. გ-ის მიერ 2017 წლის 30 აგვისტოს წარდგენილი №... სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული მიღება-ჩაბარების აქტით, სრულად აკმაყოფილება კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით განცხადება არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. კასატორის განმარტებით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, შესაბამისად არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება. გარდა ამისა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის გადაგზავნას ექვემდებარებოდა მხოლოდ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული დოკუმენტაცია, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არსებობს, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ. მოცემულ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემულია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, ის კანონიერ ძალაშია და დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს ან/და სხვა დაინტერესებულ პირს.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 7 მარტის №... პასუხის მიხედვით, 2018 წლის პირველი მარტის №... განცხადებაზე თანდართულ სიტუაციურ ნახაზზე მონიშნული ტერიტორია თანხვედრაში იყო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ მონაცემებთან (ფიქსირდება ჩანანერი – ..., ბ-ი ჯ.) და წარმოადგენს დაუზუსტებელ, დაურეგისტრირებელ საკადასტრო მონაცემს, რომლის სარეგისტრაციო მასალებიც დაცული არ არის; თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოსადმი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 აპრილის №... პასუხის მიხედვით, საჯარო რეესტრში დაცულია სისტემური აღრიცხვის შედეგად მიღებული უფლებადაურეგისტრირებელი, დაუზუსტებელი გრაფიკული საკადასტრო მონაცემი, რომლის მიხედვით, №6... სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართულ საკადასტრო აგეგმით/აზომვით ნახაზზე მონიშნულ ტერიტორიაზე განხორციელებულია სისტემური აღწერები (ფიქსირდება ჩანანერები: ..., ... – ბ-ი ჯ., ბ-ი ა., ... – ნ-ი შ.). აღნიშნული ჩანანერების სარეგისტრაციო წარმოების მასალები საარქივო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის; სიტუაციური გეგმისა და 2018 წლის 2 მარტის სისტემური აღწერის მიხედვით, განცხადებაზე თანდართულ სიტუაციურ ნახაზზე მონიშნული ტერიტორიის მფლობელად მითითებულია ბ-ი ჯ. . სასამართლომ ასევე არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ 2018 წლის 11 ივნისის №... სარეგისტრაციო განცხადებას ზაკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებისათვის, ერთოდა №... სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემდგომ უშუალოდ დაინტერესებული პირის მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები, რომლებითაც ფაქტობრივ-სამართლებრივი მდგომარეობა შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ. აღნიშნული მტკიცებულებები არ იყო მოძიებული და შეფასებული ამ წარმოების მიმდინარეობისას, მაშინ, როდესაც ისინი უშუალოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს მოეპოვებოდა. მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ასახულია №... განცხადებაზე დართულ დოკუმენტებში, რომლებითაც დასტურდება, რომ ჯ. ბ-ის სახელზე რეგისტრაციისა თუ სისტემური აღრიცხვის წესით აღრიცხული იყო თეთრინყაროში, ...ში, ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, მას მინიჭებული ჰქონდა საკადასტრო კოდი №... და საჯარო რეესტრს შედგენილი აქვს სიტუაციური გეგმა, სისტემური აღწერის რუკა, გაცემულია წერილობითი განმარტებები და სხვა.

კასატორის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სასამართლომ მიუთითეს, თითქოს 2018 წლის 11 ივნის-

სის სარეგისტრაციო განცხადება წინააღმდეგობაში მოდიოდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის დათქმასთან. 2017 წლის 30 აგვისტოს №... სარეგისტრაციო განცხადებაც წარდგენილი იყო იგივე მოთხოვნით, რაზეც მხარეს 2017 წლის 23 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი. სასამართლომ არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ს. გ-ის 2018 წლის 20 ივნისის საჩივრის დაკმაყოფილებისა და 2018 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი გახდა სწორედ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნების დაცულობა. ამასთანავე, გათვალისწინებულ იქნა, რომ №... ადმინისტრაციულ საჩივარზე წარდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, №... სარეგისტრაციო განცხადებისგან განსხვავებით, არ ფიქსირდებოდა ზედდება საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან, რაც ასევე გახდა რეგისტრაციაზე უარის საფუძველი. სააგენტომ სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა, ეხელმძღვანელა №... საჩივარზე თანდართული აზომვითი ნახაზით.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ 2018 წლის 20 ივნისის №... ადმინისტრაციულ საჩივარზე წარდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, №... სარეგისტრაციო განცხადებისგან განსხვავებით, არ ფიქსირდებოდა ზედდება საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან, ანუ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი აღნიშნული პერიოდისთვის არ იყო მოქცეული დაცული ტერიტორიების საზღვრებში, რაც იმას ნიშნავს, რომ ადრე №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე არსებული ზედდება აღმოფხვრილი იქნა. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დადასტურებულია სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის №... გადაწყვეტილებითაც.

კასატორის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მთავარ შესაფასებელ საკითხს წარმოადგენს მიღება-ჩაბარების აქტის რეგისტრაციის საფუძველად მიჩნევა, გაურკვეველია, რომელი სადავო ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი დასაბუთების მიზნით გამოიყენა სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებული ნორმები. სასამართლომ მიუთითა, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, მიღება-ჩაბარების აქტი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია, საჯარო რეესტრი კი ვალდებულია მის საფუძველზე მოახდინოს რეგისტრაცია, თუმცა პასუხგაუცემელი დარჩა, რატომ არ ჩათვალა სასამართლომ №215 მიღება-ჩაბარების აქტი მიწის მართლზო-

მიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად ან/და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად. სასამართლოს სრულყოფილად რომ მოეხდინა მითითებული კანონის ნორმათა ციტირება, გაცხადდებოდა, რომ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი, მიწის ნაკვეთის ფართობი, აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მიწის რეფორმის კომისიის მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემულ №215 მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომლის ნამდვილობაც დავის საგანს არ წარმოადგენდა. აღნიშნული აქტი ჩაითვალა რეგისტრაციისთვის უვარგისად ან/და ფაქტობრივად იურიდიული ძალის არ მქონედ/ბათილად საჯარო რეესტრის მიერ მიწოდებული კანონსაწინააღმდეგო განმარტების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც, ჯ. ბ-ზე 1997 წლის 13 აპრილს ასევე გაცემული იყო №229 მიღება-ჩაბარების აქტი 700 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე. იმდროინდელი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა ერთი და იმავე პირზე ერთზე მეტი მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემას. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეფორმის ფარგლებში პირზე გაიცემოდა მხოლოდ ერთი მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც მოიცავდა კომლზე გადაცემულ ყველა მიწის ნაკვეთს (უძრავ ქონებას).

კასატორის განმარტებით, დანაწესი იმის შესახებ, რომ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს ერთ პირზე ორი მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემას, არ არსებობს. ასეც რომ იყოს, გაუგებარია, რა ნიშნით და რა საფუძველით ჩათვალა საჯარო რეესტრმა და სასამართლომ დროის მიხედვით წინმსწრები №215 მიღება-ჩაბარების აქტი რეგისტრაციისათვის უვარგისად (№229 მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია უფრო მოგვიანებით – 1997 წლის 13 აპრილს). ამასთანავე გაუგებარია, რა შემხებლობა აქვს ...ში მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე გაცემულ №229 მიღება-ჩაბარების აქტს, ...ში, ...ში, ...ში მდებარე 6722 კვ.მ. (საძოვარზე) გაცემულ №215 მიღება-ჩაბარების აქტთან, მით უფრო, რომ რეფორმის ფარგლებში სოფლად მცხოვრებ მოსახლეობას სარგებლობაში გადაეცემოდა 0.07 ჰა-ზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ხოლო №229 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოიცავდა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის მიერ დაკავებულ ტერიტორიას და ეზოს. სასამართლომ მოახდინა რა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის

№148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მეორე მუხლის ციტირება („თითოეულ კონკრეტულ მინათმოსარგებლეზე ადგენენ მინის ნაკვეთის აქტს 5 ცალად, სადაც აღინიშნებოდა შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და საერთო ფართობი სავარგულების მიხედვით. მონაცემები დაიტანებოდა მინათსარგებლობის გეგმაზე“), დაასკვნა, რომ დებულების ციტირებული ნაწილიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის რეფორმის ფარგლებში მესაკუთრეზე გაიცემოდა მხოლოდ ერთი მინათსარგებლობის დოკუმენტი – მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც მოიცავდა კონკრეტული პირისთვის გადაცემულ მინის ნაკვეთს. კასატორის განმარტებით, დადგენილებაში მითითება იმის შესახებ, რომ კონკრეტულ მინათმოსარგებლეზე უნდა გაიცეს მხოლოდ ერთი მინათსარგებლობის დოკუმენტი, ასახული არ არის. ასეთი დათქმა არც ციტირებული ნაწილიდან ჩანს.

კასატორი მიუთითებს, რომ გასაჩივრებულ განჩინებაში ასახული სასამართლოს მსჯელობიდან გამომდინარე, გაუგებარია, მინის რეფორმის უფლებამოსილი კომისიის მიერ გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტზე უფრო მაღალი იერარქიის რა დოკუმენტს მოი-აზრებს სასამართლო მინის ნაკვეთის ფლობის დამადასტურებლად – მოწმის ჩვენებას თუ გადაამხდელთა სიას. მიღება-ჩაბარების აქტი, თავად სასამართლოთა მიერ მითითებული კანონთა ნორმების მიხედვით, არის სწორედ უფლების დამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რაც რეგისტრაციის საფუძველია. ასევე უსაფუძვლოა სასამართლოს მოსაზრება, რომ მოსარჩელეს უნდა წარედგინა ინფორმაცია №215 მიღება-ჩაბარების აქტის ჯ. ბ-ისადმი გადაცემის სამართლებრივი საფუძვლისა და სხვა მნიშვნელოვანი მონაცემების თაობაზე. მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესში არ შედიოდა №215 მიღება-ჩაბარების აქტის ნამდვილობის შემოწმება ან/და სასამართლებრივი დასაბუთება, მით უფრო, რომ ეს აქტი სადავოდ არ გაუხდია საჯარო რეესტრს ან/და სხვა დაინტერესებულ პირს. ამასთანავე, მოსარჩელის პრეროგატივას არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის სამართლებრივი დასაბუთება. აღნიშნულის ვალდებულება აკისრია არა ფიზიკურ პირს, არამედ ამ აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. სასამართლომ არასწორად გადაანანილა მტკიცების ტვირთი.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ №215 მიღება-ჩაბარების აქტს სანდოობასთან დაკავშირებით გარკვეული პრობლემები გააჩნია, საერთოდ სცილდება დავის საგანს და ფარგლებს. კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28

ივნისის №503 დადგენილების მეორე პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისია მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს – სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე, 96-ე, 97-ე მუხლებზე და მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები დაუსაბუთებელია, გამოცემულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაუცველად, შესაბამის მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევა-შეფასების გარეშე. ამდენად, სახეზეა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად. სადავო აქტები პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს, ვინაიდან მოსარჩელე ს. გ-ს სრულიად უსაფუძვლოდ უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, ის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში ვერ ატარებს მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზეა გადაცემული, ეს მიღება-ჩაბარების აქტი კი ადმინისტრაციული ხელშეკრულებაა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია და კანონის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტად არის აღიარებული. შესაბამისად, ს. გ-ი იძულებულია, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებით მოითხოვოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული მისთვის ზიანის მომტანი აქტების ბათილად ცნობა და მოითხოვოს ახალი აქტის გამოცემა მისი სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 17 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ს. გ-ის საკასაციო საჩივარი. ამავე სასამართლოს 2021 წლის 18 ნოემბრის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი მიჩნე-

ულ იქნა დასაშვებად და გადაწყდა მხარეთა მონაწილეობით მისი არსებითად განხილვა.

საკასაციო სასამართლოში საქმის არსებითი განხილვისას კასატორმა მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარს და მისი დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის პროცესუალური მონაწილეობის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე მიცემულ ახსნა-განმარტებაში აღნიშნა, რომ ახალი სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, ჯ. ბ-ის სახელზე 1997 წლის 7 იანვარს გაცემული №215 მიღება-ჩაბარების აქტი მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიჩნეული იქნა ვალიდურ დოკუმენტად, თუმცა მინის ფართის იდენტიფიკაციის დასადასტურებლად, იმის გამო, რომ მინას არაეინ ესაზღვრება და მომიჯნავე მეზობლების საშუალებით ვერ დგინდებოდა ადგილმდებარეობა, საკითხი გაგზავნილი იქნა შესაბამის გამგეობაში და პასუხის მიღებამდე, მარეგისტრირებელი ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, იდენტიფიკაციის დადასტურების გარეშე განეხილა მხარის მოთხოვნა. უშუალოდ რეესტრის მიერ ადგილზე გასვლა არ განხორციელებულა, რადგან მომიჯნავე მდებარე მინის ნაკვეთის მესაკუთრე ფიზიკური პირი, ვისგანაც შეიძლება მარეგისტრირებელ ორგანოს მიეღო რაიმე სახის ინფორმაცია მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესახებ, მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებულ და აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილ მინის ნაკვეთს, არ ესაზღვრება. რაც შეეხება იმ საკითხს თუ გასაჩივრებულ აქტში რატომ არ იქნა იდენტიფიკაცია სადავოდ გამხდარი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ ვინაიდან განცხადების განხილვისას უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ვალიდურობა არ დგინდებოდა, მარეგისტრირებელი ორგანო არ შევიდა არსებით მსჯელობაში, თუმცა მას შემდეგ, რაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის კანონშესაბამისობა დადასტურდა, დადგა დღის წესრიგში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ს. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის

28 ივნისის №503 დადგენილების საფუძველზე, 1997 წლის 7 იანვარს გაცემულია №215 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, ჯ. ბ-ს თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ...ში (...ა, ...) გამოეყო 6722 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტი დამონმებულია ბეჭდით, უფლებამოსილი პირების და ნაკვეთის მიმღები პირის ხელმოწერებით, შეიცავს მითითებას მისი 5 ეგზემპლარად შედგენის შესახებ. ამასთან, მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის ნახაზი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეების მითითებით (ჩრდილოეთით – ტყე, სამხრეთით – ბ-ი, აღმოსავლეთით – ტყე, დასავლეთით – ნ-ი).

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების საფუძველზე, 1997 წლის 13 აპრილს გაცემულია №229 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, ჯ. ბ-ს თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ...ში გამოეყო 700 კვ.მ. ფართის სამოსახლო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, 700 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ჯ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

2013 წლის 29 ივნისის სამკვიდრო მონუმობით დგინდება, რომ 2011 წლის 6 დეკემბერს გარდაცვლილი ლ. ც-ის დანაშთ ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილია მისი პირველი რიგის მემკვიდრე – მეუღლე ს. გ-ი. ს. გ-მა, როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ, პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით, რომელიც

ჰქონდა მამკვიდრებელს – ლ. ც-ეს გარდაცვალების მომენტი-სათვის და ასევე რომელიც მიღებული ჰქონდა გარდაცვლილი დედის – ჯ. ბ-ისაგან.

2017 წლის 30 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს განცხადებით მიმართა ს. გ-მა და წარდგინილი დოკუმენტების – 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის, სამკვიდრო მონუმობისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტში, ...ში მდებარე 6722 კვ.მ. უძრავ ნივთზე.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მისი მხრიდან არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სააგენტომ 2017 წლის 5 სექტემბრის №...

მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია საქართველოს ეროვნული არქივიდან, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან და თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან ჯ. ბ-ის და ლ. ც-ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით. დაინტერესებულ პირს დამატებით ეცნობა, რომ დაფიქსირდა ზედდება სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ №... უძრავ ნივთთან.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 7 სექტემბრის №21-02-1/136118 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურში ინახება 2002, 2004, 2005, 2006 წლების თეთრიწყაროს რაიონის ...ის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების გადასახადის გადამხდელთა სიები, თუმცა ჯ. ბ-ი და ლ. ც-ე აღნიშნულ სიებში არ ფიქსირდებიან. თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 11 სექტემბრის №4967-13 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ გამგეობაში არ ინახება ინფორმაცია ...ში მცხოვრები ჯ. ბ-ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ. ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის 2017 წლის 20 სექტემბრის №... წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ თეთრიწყაროს რაიონის ...ის 1992-2007 წლების საკომლო წიგნების, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების, ასევე მიწის განაწილების (სარეფორმო) და საგადასახადო სიების შესახებ მონაცემები არქივში დაცული არ არის.

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 16 ნოემბრის №13-1/398 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გადაიგზავნა კომისიის 2017 წლის 13 ნოემბრის №278 განკარგულება, რომლითაც ს. გ-ს უარი ეთქვა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ...ში მდებარე 6722 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, ს. გ-ს უარი ეთქვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, თეთრიწყაროს რაიონის ...ში მდებარე 6722 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთზე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩათვალა, რომ დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სააგენტომ მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური

და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მეორე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე და დაადგინა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ამასთანავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ არ დააკმაყოფილა ს. გ-ის განცხადება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

2017 წლის 23 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სააგენტოს 2018 წლის 12 იანვრის №... გადაწყვეტილებით. სააგენტომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომლის თანახმად, ჯ. ბ-ს ...ში, ...ში (...) გადაეცა 6772 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების მიხედვით, ს. გ-ზე რეგისტრირებულია თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...), რომლის პირველადი რეგისტრაციაც განხორციელდა 1997 წლის 13 აპრილს გაცემული №229 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. აღნიშნული დოკუმენტი ჯ. ბ-ს გადაეცა 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სააგენტომ მიუთითა, რომ ერთსა და იმავე პირზე ერთსა და იმავე დასახლებაში გაცემულ ორ მიღება-ჩაბარების აქტს სარეგისტრაციოდ ვერ გამოიყენებდა, შესაბამისად, კანონიერია მარეგისტრირებელი ორგანოს ქმედება დოკუმენტაციის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნასთან დაკავშირებით. სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე, მე-8, მე-9 მუხლებზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“, „ნ“ ქვეპუნქტებზე და ჩათვალა, რომ დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე სახის დოკუმენტი, ამასთან, ვერც მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოიძია მსგავსი სახის დოკუმენტაცია. სააგენტომ აღნიშნა, რომ საქმეში არსებული დოკუმენტაციის მიხედვით, ერთ პირზე გაცემულია ორი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა ერთსა და იმავე პირზე ერთზე მეტი მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემას. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის ფარგლებში, პირზე გაიცემოდა მხოლოდ ერთი მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც

მოიცავდა კომლზე გადაცემულ ყველა მიწის ნაკვეთს.

2018 წლის 11 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №... განცხადებით მიმართა ს. გ-ის წარმომადგენელმა თ. კ-ამ და თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტში, ...ში მდებარე 6722 კვ.მ. უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შედგენილი შპს „...ის“ მიერ 2018 წლის 8 ივნისს) და №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე და განემარტა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში იგივე მოთხოვნით წარდგენილი იყო №... სარეგისტრაციო განცხადება. მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის წარდგენა, რაც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

2018 წლის 20 ივნისს ს. გ-მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2018 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საჩივრის ავტორმა დამატებით წარადგინა შპს „...ის“ მიერ 2018 წლის 18 ივნისს შედგენილი კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ს. გ-ის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი; ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილება და შესაბამის სამსახურს დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება. სააგენტომ ჩათვალა, რომ 2018 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება მიღებული იყო შესაბამისი გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე. სააგენტომ მიუთითა ადმინისტრაციულ საჩივარზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე, მათ შორის, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონულ ვერსიებზე. სააგენტოს განმარტებით, გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის 2018 წლის 19 ივლისის №414800/17 სამსახურებრივი ბარათით და მასზე თანდართული სიტუაციური ნახაზით დგინდება, რომ არ ფიქსირდება ზედდება საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან. შესაბამისად, რეგისტრაციის სამსახურმა უნდა იხელმძღვანელოს საჩივარზე წარდგენილი ნახაზით და გა-

დაუგზავნოს იგი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 ივლისის №... სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით ს. გ-ს ეცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 1997 წლის 7 იანვრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №215 ვერ იქნებოდა მიწნეული საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად. მისი მამკვიდრებლის – ჯ. ბ-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული იყო თეთრინყაროს რაიონის ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი 1997 წლის 13 აპრილის №229 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ერთსა და იმავე პირზე იდენტურ დასახლებაში გაცემული ორი მიღება-ჩაბარების აქტი ვერ იქნებოდა გამოყენებული სარეგისტრაციოდ. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ თეთრინყაროს რაიონის გამგეობის, ქვემო ქართლის არქივისა და შემოსავლების სამსახურის ინფორმაციით, ვერ იქნა მოძიებული დოკუმენტაცია ჯ. ბ-ის სახელზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის აღრიცხვის შესახებ. სააგენტომ 2018 წლის 24 ივლისის წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია საინფორმაციო სამსახურისაგან იმისათვის, რომ დოკუმენტაცია გადაგზავნილიყო კომისიაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 აგვისტოს №... და 2018 წლის 15 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებებით ს. გ-ს 2018 წლის 11 ივნისის №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ეცნობა, რომ მის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. განცხადებაზე წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2018 წლის 31 ივლისის მიმართვით გადაეგზავნა თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2018 წლის 31 ივლისის წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ს. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 ივლისის №..., 2018 წლის 8 აგვისტოს №... და 2018 წლის 15 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის ინტერესი უკავშირდება საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე თეთრინ-

ყაროს მუნიციპალიტეტში, ...ში მდებარე 6722 კვ.მ. უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ჩათვალა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი ვერ ჩაითვლებოდა მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა დამტკიცდა „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მინის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით, დანართის შესაბამისად. დადგენილების მეორე პუნქტის თანახმად, მიღება-ჩაბარების აქტი მიჩნეულ იქნა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძვლად. ამასთანავე, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მიხედვით, მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მინის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში მცხოვრებთათვის მინის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ“ დებულების მე-10 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მინის ნაკვეთების ადგილზე გამიჯვნის შემდეგ თითოეულ პიროვნებაზე დგებოდა ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი 5 ცალად. აქტს ხელს აწერდნენ სოფლის გამგეობის და მეურნეობის/სასოფლო-სამეურნეო სანარმოს/ხელმძღვანელი, აგრეთვე რაიონის მინის რესურსებისა და მინის რეფორმის განყოფილების უფროსი, საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენელი და მინის მიმღები პირი დადგენილი წესის მიხედვით. მიღება-ჩაბარების აქტის თითო ეგზემპლარი ეძლეოდათ მინის მიმღებ მოქალაქეს, სოფლის გამგეობას/გამგებელს/, მინის გამომყოფი რაიონის გამგეობას, „საქქალაქაგროსერვისის“ და საქართველოს რესპუბლიკის მინის რესურსებისა და მინის კადასტრის კომიტეტს. მითითებული დადგენილების მე-13 პუნქტის შესაბამისად, მინის ნაკვეთს იღებდა დამოუკიდებელი ოჯახის ერთ-ერთი სრულწლოვანი წევრი.

გასათვალისწინებელია ისიც, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებით საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარ-

ტის დადგენილების მე-2 პუნქტით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48, 1992 წლის 06 თებერვლის №128, 10 მარტის №290, 1992 წლის 22 სექტემბრის №949, 1993 წლის 16 იანვრის №39, 1993 წლის 24 თებერვლის №148, 1993 წლის 28 ივნისის №503, 1994 წლის 29 ნოემბრის №815, 1995 წლის 10 მარტის №129 დადგენილებების, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტის, საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 30 დეკემბრის №249 განკარგულების, 1995 წლის 22 თებერვლის №45 ბრძანებულების, საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 11 თებერვლის №166 ბრძანებულების მოთხოვნების შესაბამისად, საქართველოს მოქალაქეთა კომლენისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე, 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმი-დამო ნაკვეთები გამოცხადდა მათ კერძო საკუთრებად.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის ინტერესისა და მისი დაკმაყოფილების შეუძლებლობის შესახებ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული მოტივების გათვალისწინებით, უპირველესად უნდა შეფასდეს ადმინისტრაციულ ორგანოში რეგისტრაციის მიზნებისათვის წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის ნამდვილი შინაარსი და დადგინდეს, გააჩნია თუ არა აღნიშნულ დოკუმენტს საკუთრების უფლების წარმომშობი ბუნება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონ-

ნით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

საკაცაციო პალატა მიუთითებს „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 2016 წლის 3 ივნისის საქართველოს კანონზე, რომელიც უკვე ამოქმედებული იყო სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების დროს და წარმოადგენდა შესაბამისი აქტების გამოცემის ძირითად სამართლებრივ საფუძველს. აღნიშნული კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი) მიჩნეულია საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად. ამავე კანონის მე-17 მუხლის მეორე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილად მიიჩნევა მინის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია მინის ნაკვეთის მესაკუთრე და ფართობი და მასზე დასმულია მინის რეფორმის კომისიის, მუნიციპალიტეტის ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს ბეჭედი, მიუხედავად იმისა, მასში მითითებულია თუ არა მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის წელი.

საგულისხმოა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებისას დაშვებული ხარვეზები იმთავითვე არ გამოორიცხავს უფლების დამდგენ დოკუმენტად მის აღიარებას. „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილად მიიჩნევა ასევე მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მინის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულაციის“

ლირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ მუხლის „ა“ ქვეკუთხედით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. ამ ნორმების შესაბამისად ცალსახაა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი მის მფლობელს უქმნის მართლზომიერ მოლოდინს იმისა, რომ მოახდენს მიღება-ჩაბარების აქტით მოპოვებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელემ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად საჯარო რეესტრში წარადგინა 1997 წლის 7 იანვრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №215, რომლის საფუძველზეც მის მამკვიდრებელს – ...ში მცხოვრებ ჯ. ბ-ს გადაეცა სოფელ ...აში (...ში) მიღებარე, მის სარგებლობაში არსებული 6722 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, №215 მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე და ფართობი, დამონმებულია ბეჭდით, უფლებამოსილი პირების და ნაკვეთის მიმღები პირის ხელმოწერებით, შეიცავს მითითებას მისი 5 ეგზემპლარად შედგენის შესახებ. ამასთან, მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის ნახაზი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეების მითითებით (ჩრდილოეთით – ტყე, სამხრეთით – ბ-ი, აღმოსავლეთით – ტყე, დასავლეთით – ნ-ი).

საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული და უზრუნველყოფილი საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, დაუშვებელია ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოსარჩელის ინტერესის დაკმაყოფილების ერთადერთ დამაბრკოლებელ გარემოებად საკუთრების უფლების დამადასტურებლად წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის არასათანადოდ მიჩნევა და იმ გარემოებაზე მითითება, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის ფარგლებში მესაკუთრეზე დაიშვებოდა მხოლოდ ერთი მიწათსარგებლობის დოკუმენტის – მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემა. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ამ სახის ნორმატიული ჩანაწერი არ არსებობს – 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობა, მათ შორის – საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება ამ სახის ჩანაწერს არ შეიცავს. შესაბამისად კონკრეტულ შემთხვევაში აღნიშნული სამართლებრივი აქტის განვრცობითი განმარტება და ამით მოსარჩელის უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესება, დაუშვებელია.

საგულისხმოა, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48, 1992 წლის 6 თებერვლის №128 და 1992 წლის 10 მარტის №290 დადგენილებებით განისაზღვრა მოქალაქეთათვის მფლობელობა-სა და სარგებლობაში გადასაცემი მიწის ზღვრული ნორმები ბარში და ზეგანზე: სოფლად მუდმივად მცხოვრები და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებული მოქალაქეებისათვის – 1 ჰექტრამდე, ხოლო სოფლად მუდმივად მცხოვრები სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეებისათვის – 0,75 ჰექტრამდე. მოცემულ შემთხვევაში, 1997 წლის 13 აპრილის №229 მიღება-ჩაბარების აქტით ჯ. ბ-ს გადაცემული ჰქონდა 700 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო 1997 წლის 7 იანვარს გაცემული №215 მიღება-ჩაბარების აქტით – 6722 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამდენად, ორივე მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული, მოქალაქისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართი არ აღემატება შესაბამისი მარეგულირებელი აქტებით გათვალისწინებული, მოქალაქისათვის გადასაცემი ფართების მაქსიმალურ ოდენობას. აღნიშნული გარემოება კიდევ ერთხელ ადასტურებს დაბრკოლების არარსებობას მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის საფუძველზე საკუთრების უფლების აღრიცხვისათვის.

საკასაციო პალატა უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიღება-ჩაბარების აქტს სანდობასთან დაკავშირებით პრობლემები გააჩნია, რამდენადაც იგი შედგენილია ოფიციალურად აღიარებულ დასვენების დღეს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატის აღნიშნული დასკვნა არ ეფუძნება რაიმე სახის მტკიცებულებას, მხოლოდ მოსაზრება არასამუშაო დღეს მისი გამოცემის შესახებ არ ქმნის შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოების დადგენის საკმარის საფუძველს. დადასტურებული არ არის 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბე, დოკუმენტი ძალაშია და შეიცავს მისი შედგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ აუცილებელ მონაცემებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად

ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ამდენად, ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მტკიცების ტვირთი მოიცავს აგრეთვე ფაქტების მითითების ტვირთსაც. თითოეულმა მხარემ უნდა მიუთითოს თავის სასარგებლოდ მოქმედ გარემოებებზე და თუ იგი სადავო გახდება, უნდა დაამტკიცოს ამ გარემოების არსებობა. ამასთან, ადმინისტრაციული პროცესის თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული ამტკიცოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება და წარუდგინოს სასამართლოს ამის დამადასტურებელი ყველა მტკიცებულება. საგულისხმოა, რომ კანონმდებლის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრებული მტკიცების ტვირთი არ გულისხმობს მოსარჩელის გათვალისწინებას სასარჩელო მოთხოვნის დასაბუთებისა და მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ დასტურდება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, მოპასუხე მხარის მიერ რაიმე მტკიცებულების წარმოდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა მოსარჩელის უფლების არარსებობა სარეგისტრაციო უძრავ ქონებაზე. საყურადღებოა, რომ საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადებულმა ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა დაადასტურა მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის ვალიდურობა და აღნიშნა, რომ ამ ეტაპისთვის სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების დამაბრკოლებელ გარემოებას აღარ წარმოადგენდა კანონით გათვალისწინებული სათანადო დოკუმენტის წარუდგენლობა. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო თავადვე ადასტურებს მოსარჩელის სარეგისტრაციო განცხადებების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების ძირითადი ფაქტობრივი საფუძვლის არარსებობას. საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის ინტერესში შემავალი უძრავი ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ დამაბრკოლებელ გარემოებად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია არასათანადო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა და

სხვაგვარი დოკუმენტაციით შესაბამისი უფლების დადასტურების შეუძლებლობა. საქმის მასალებით და მხარეთა განმარტებებით, მათ შორის – თავად ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მიერ სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით დადასტურდა, რომ მითითებული გარემოება რეალურად არ წარმოადგენდა ხელშემშლელ ფაქტორს რეგისტრაციისათვის. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ნოემბრის №..., 2018 წლის 12 იანვრის №..., 2018 წლის 15 ივნისის №..., 2018 წლის 23 ივლისის №..., 2018 წლის 24 ივლისის №..., 2018 წლის 8 აგვისტოს №..., 2018 წლის 15 აგვისტოს №..., 2018 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, თეთრიწყაროს რაიონის ...ში, სოფელ ...ში (...ი) მიღებარე 6722 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე მოპასუხისათვის ს. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება.

როგორც უკვე აღინიშნა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ემყარება უფლებადამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არსებობას. ამასთანავე, 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.“ (სუს 2021 წლის 18 მაისის №ბს-957(კ-19) გადაწყვეტილება). სწორედ რეგისტრაციის მომენტიდან, უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი აღიჭურვება მესაკუთრის ექსკლუზიური უფლებებით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო მიწების განაწილებისას გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, მესაკუთრისა და მიწის მიახლოებით მიღებარეობაზე ინფორმაციას მოიცავდა. იმ პერიოდისთვის არ არსებობდა საკადასტრო აზომვა, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. უნდა აღინიშნოს, რომ აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (USAID) პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო

სამუშაოების საფუძველზე, სისტემური რეგისტრაციის მიზნით, არაერთხელ განხორციელდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პირველადი რეგისტრაციის (საკადასტრო სამუშაოები, რეგისტრაცია, საკუთრების დამადასტურებელი სერტიფიკატების გაცემა) უზრუნველყოფა და შესაბამისი შედეგების ასახვა გრაფიკულ მონაცემებში (გეგმები, რუკები), საკვლევე ობიექტური სინამდვილის გადმოცემა რუკის მეშვეობით. საქართველოში 1998 წლიდან მოქმედებს „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ კანონი, რომლის მიზანია სახელმწიფოს, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნათა დაკმაყოფილება გეოდეზიურ მონაცემებსა და კარტოგრაფიულ პროდუქციაზე. აღნიშნული კანონის 3.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობა მოიცავს სახელმწიფო ტოპოგრაფიული რუკებისა და გეგმების გრაფიკული (მყარ საფუძველზე), ციფრული და სხვა ფორმით შექმნას, განახლებას და გამოცემას, ხოლო 5.3 მუხლის შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიღება-ჩაბარების აქტი უდავოდ ადასტურებს შესაბამისი ფართობის მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის მამკვიდრებლის – ჯ. ბ-ის უფლების არსებობას. ამასთანავე, აღნიშნული დოკუმენტი შედგენილია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით, მათ შორის, შეიცავს მითითებას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისა და ფართობის შესახებ. მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის ნახაზი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეების მითითებით.

საგულისხმოა, რომ ჯ. ბ-ი ფიქსირდება საქმეზე წარმოდგენილ, საჯარო რეესტრის მიერ შედგენილ სიტუაციურ ნახაზებში, სისტემური წესით აღრიცხულ მონაცემებში: საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 აპრილის №... წერილის მიხედვით, საჯარო რეესტრში დაცულია სისტემური აღრიცხვის შედეგად მიღებული, უფლებდაურეგისტრირებელი, დაუზუსტებელი გრაფიკული საკადასტრო მონაცემი, რომლის თანახმად, ... სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართულ საკადასტრო აგეგმით/აზომვით ნახაზზე მონიშნულ ტერიტორიაზე განხორციელებულია სისტემური აღწერები (ფიქსირდება ჩანაწერები: ..., ... – ბ-ი ჯ., ბ-ი ა., ... – წ-ი შ.). საქმეს ასევე ერთვის ს. გ-ის წარმომადგენლისადმი სააგენტოს 2018 წლის 7 მარტის №... წერილი, რომლის მიხედვით, ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, დანტერესებული პირის მიერ განცხადებაზე თანდართულ სიტუა-

ციურ ნახაზზე მონიშნული ტერიტორია თანხვედრაშია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ, სისტემური აღწერების შედეგად მიღებული უფლებადაურეგისტრირებელი დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების კომპიუტერული დამუშავების შედეგად მიღებულ ინტეგრირებულ გრაფიკულ მონაცემთა ბაზასთან (ფიქსირდება ჩანაწერი ...; ბ-ი ჯ.) და წარმოადგენს დაუზუსტებელ, დაურეგისტრირებელ საკადასტრო მონაცემს, რომლის სარეგისტრაციო წარმოების მასალებიც დაცული არ არის. მითითებულ წერილს დანართის სახით ერთვის სიტუაციური ნახაზი, სისტემური აღწერების ფენის (ე.წ. ყვითელი ფენის) მითითებით. აღსანიშნავია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მასალების დაუცველობა არ წარმოადგენს უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს, რადგანაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დოკუმენტაციის სათანადო წესით დაუცველობის ნეგატიური შედეგი არ შეიძლება აისახოს დაინტერესებული პირის სამართლებრივად დაცულ სიკეთეზე – საკუთრების უფლებაზე (იხ. სუსგ 07.12.2017წ. №ბს-900-896(კ-17)).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. პალატა მითითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის სამართლებრივ შინაარსზე, რომელიც „უზრუნველყოფს უფლებას არსებულ ქონებაზე, რაც ასევე მოიცავს მოთხოვნებს, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს აქვს საკუთრების უფლებით ეფექტიანი სარგებლობის მოპოვების მინიმუმ „ლევგტიმური მოლოდინი“.“ (შორის საფრანგეთის წინააღმდეგ (Maurice v. France), No. 11810/03, 6.10.03; პლეხანოვი პოლონეთის წინააღმდეგ (Plechachow v. Poland), No. 22279/04, 7.7.09).

საკუთრების ცნება არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკურ საგნებზე საკუთრების უფლებით. „...ზოგიერთი სხვა უფლება და სარგებელი, რომელიც ქმნის ქონებას, ქონებრივი ღირებულებები, მათ შორის უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 30.07.2010წ. №1/5/489-498 განჩინება, II-2). საკუთრება მოიცავს როგორც მატერიალურად არსებულ ქონებას, ასევე აქტივებს (ქონებრივ უფლებებს), მათ შორის მოთხოვნებს რომელთა

მიმართაც მომჩივანს შეუძლია ამტკიცოს, რომ აქვს საკუთრებით სარგებლობის გაგრძელების შესაძლებლობის სულ მცირე გონივრული და ლეგიტიმური მოლოდინი (Hamer v. Belgium, no.21861/03, §§75, 76, ECHR 2007-V(extracts)).

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი მიზნად ისახავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფას. აღნიშნული კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის. ამავე რედაქციის მე-5 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სისტემური რეგისტრაცია წარმოებს საპილოტო პროექტით გათვალისწინებულ საქართველოს დასახლებაში სააგენტოს მიერ პროაქტიულად და სისტემურად მოპოვებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და მის მიერვე პროაქტიულად და სისტემურად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამ კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, მათ შორის მიღება-ჩაბარების აქტითა და საარქივო მასალებით უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, რაც იძლევა თეთრინყაროს რაიონის ...ში, სოფელ ...ში (...ი) მდებარე 6722 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე ს. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წინაპირობას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც არ დასტურდება მოსარჩელის ინტერესში შემავალი უძრავი ნივთის გადაფარვა სხვა პირების სახელზე დარეგისტრირებულ უძრავ ნივთებთან, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი არ ექცევა სხვა უძრავი ნივთის ფარგლებში, ასევე წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინ-

სტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა.

პალატა კიდევ ერთხელ ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საჯარო რეესტრში კონკრეტული მონაცემების დაფიქსირება ხორციელდება სარეგისტრაციო წარმოების გზით, რომელიც გულისხმობს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ მონაცემთა სრულყოფილად აღრიცხვის პროცესს. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანო კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მონოღებულისა მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის განმტკიცებისკენ, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუსგ 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12)).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი. საკასაციო პალატა საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ერთ-ერთ სადავო აქტში – 2018 წლის 23 ივლისის №... გადაწყვეტილებაში, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ 2018 წლის 18 ივნისის საკადასტრო აზომვით ნახაზსა და შესაბამის მტკიცებულებებზე მითითებით (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის 2018 წლის 19 ივლისის №414800/17 სამსახურებრივი ბარათი, მასზე თანდართული სიტუაციური ნახაზით) დაადასტურა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ზედდების არარსებობა საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან და აღნიშნულ გარემოებას მნიშვნელობა მიანიჭა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სადავო საკითხის ხელახლა გადაწყვეტისათვის. მოსარჩელე სწორედ 2018 წლის 18 ივნისის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ით-

ხოვს თეთრინყაროს რაიონის ...ში, სოფელ ...აში (...) მდებარე 6722 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ იმ პირობებში, როდესაც №215 მიღება-ჩაბარების აქტი ადასტურებს მოსარჩელის მამკვიდრებლისათვის თეთრინყაროს რაიონის ...ში, სოფელ ...აში (...) 6722 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის გამოყოფას, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დასტურდება საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთთან დაკავშირებული, სისტემური რეგისტრაციის ამსახველი დოკუმენტაციის არსებობა (მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ადასტურებს მითითებულ ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო ნომრების, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის, საზღვრების დადგენისათვის აუცილებელი სიტუაციური და გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მაჩვენებლების შემცველი „ყვითელი ფენის“ არსებობას), სახეზეა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოსარჩელის უფლების დარღვევის ფაქტი – წლების განმავლობაში სარეგისტრაციო წარმოების უსაფუძვლო გაჭიანურებითა და უსწორო გადაწყვეტილებების მიღებით მოსარჩელეს არ მიეცა სახელმწიფოს მიერ 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე მოპოვებული უფლების საკუთრებად ტრანსფორმირებისა და უძრავი ქონების სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევის შესაძლებლობა, რა მოქმედებებიც აკნინებს საჯარო რეესტრის უმთავრეს დანიშნულებას, იყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტი.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სა-

მოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიძევილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. ამდენად, ს. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული

ციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 23 მაისის განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების პირობებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ს. გ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის, სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი 150 ლარის და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი 300 ლარის (სულ 550 ლარის) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ს. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 23 მაისის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 იანვრის №... გადაწყვეტილება;
6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილება;
7. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის №... გადაწყვეტილება;

8. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 ივლისის №... გადაწყვეტილება;
9. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება;
10. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება;
11. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება;
12. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ს. გ-ის №... და №... განცხადებების დაკმაყოფილების თაობაზე, მამკვიდრებლის – ჯ. ბ-ის სახელზე გაცემული 1997 წლის 7 იანვრის №215 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე;
13. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ს. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 550 ლარის ოდენობით;
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების მიმართ
რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო
რეესტრის გადაწყვეტილების კანონიერება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-893(კ-20)

23 დეკემბერი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
გ. აბუსერიძე,
ბ. სტურუა

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 31 ივლისს ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანა-

ნაგობის წევრებმა: რ. გ-ემ, ლ. ხ-მა, თ. თ-მა, ბ. რ-ემ (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, 2018 წლის 18 მაისს მენაშენეთა ამხანაგობა „...ის“ მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა №... განცხადება (განმცხადებელი: ამხანაგობის თავმჯდომარე – რ. გ-ე). განცხადებით მოთხოვნილ იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) უფლების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელებს უარი ეთქვათ რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში 2016 წელს წარდგენილი იყო №... სარეგისტრაციო განცხადება იმავე მოთხოვნით, რომლის თაობაზეც, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო „სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ“ №... გადაწყვეტილება ასევე იმ საფუძვლით, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

მოსარჩელეთა მითითებით, 2018 წლის 29 მაისს რ. გ-ემ, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარემ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაასაჩივრა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სარეგისტრაციო განაცხადის დაკმაყოფილება მოითხოვა. სააგენტომ უარის თქმის მოტივად მიუთითა იმავე სამართლებრივ საფუძვლებზე, რომლებზეც მითითებულ იქნა 2016 წლის №... განაცხადზე უარის თქმის დროს, რა დროსაც მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ 2016 წელს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა რ. გ-ემ, როგორც ინდივიდუალურმა ფიზიკურმა პირმა.

მოსარჩელეთა განმარტებით, რამდენადაც მინის ნაკვეთის მენაშენეთა ამხანაგობისათვის გადაცემის შესახებ უფლებრივი დოკუმენტაცია ვერ ჩაითვლებოდა ინდივიდუალურად მხოლოდ რ. გ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არ-

სებულ თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაუგზავნა, რომლის 2017 წლის 4 აგვისტოს №... განკარგულებით რ. გ-ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ აღიარების კომისიის მიერ სადავო ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა ფიზიკურ პირს – რ. გ-ეს, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ უნდა გადაგზავნოდა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რ. გ-ისათვის უნდა მიეცა შესაძლებლობა, დაეზუსტებინა მისი მოთხოვნა, კერძოდ, იგი ითხოვდა სარეგისტრაციო ობიექტზე ინდივიდუალურად მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას თუ მოქმედებდა როგორც მენაშენეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე.

მოსარჩელეთა მითითებით, რამდენადაც ამგვარი ქმედება საჯარო რეესტრს არ განუხორციელებია, ისინი იძულებული გახდნენ მენაშენეთა ამხანაგობის (და არა ფიზიკური პირის – რ. გ-ის) სახელით მიემართათ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის, თუმცა არასწორი განხილვის, დასაბუთებისა და კანონით გათვალისწინებული საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევის გარეშე, სააგენტომ მოსარჩელებს უარი უთხრა რეგისტრაციაზე, კერძოდ, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ საჯარო რეესტრმა არ უზრუნველყო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე დამტკიცებული ინსტრუქციით გათვალისწინებული პროცედურები.

მოსარჩელეთა აღნიშვნით, მხედველობაშია მისაღები ის გარემოებაც, რომ მათ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ობიექტი (ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ...ის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვ. ...) არსებული მინის ნაკვეთი არაკანონიერად (არამართლზომიერად) არის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში, ვინაიდან იგი თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 08.09.1988წ.-ის №583 გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გამოცემული ქალაქ თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა ვაკის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 24.05.1989წ.-ის №... გადაწყვეტილების შესაბამისად, მენაშენეთა ამხანაგობა „...ის“ მართლზომიერი მფლობელობის საგანია.

ამასთან, მოსარჩელები დაზუსტებულ სარჩელში დამატებით განმარტავენ, რომ ისინი არ წარმოადგენენ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ

ამხანაგობას, რომელთა უფლებები და ამ სტატუსით განსაზღვრული ვალდებულებები პირებს მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების არსებობით წარმოეშობათ. შესაბამისად, მათი სამართლებრივი მდგომარეობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1512-ე მუხლის გათვალისწინებით, მისადაგება საბინაო-სამშენებლო კოოპერაცივს, რომელთა მიმართაც სახელმწიფოს ვალდებულებები ადრე შექმნილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციების წინაშე ძალაში რჩება, რადგან თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 08.09.1988წ.-ის №583 გადაწყვეტილებითა და მის საფუძველზე ქალაქ თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა ვაკის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 24.05.1989წ.-ის №... გადაწყვეტილებით მიწის გამოყოფის შედეგად, 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელებად განისაზღვრენ მოსარჩევეები მენაშენეთა ამხანაგობა „...ის“ სახელწოდების ფორმით (აღნიშნული სახელწოდებით იმყოფებოდნენ სახელმწიფოსთან ურთიერთობაში).

ამდენად, მოსარჩევეებმა „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტის გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების (მართლობიერი მფლობელობის უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე) აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის (ქალაქ თბილისის მერიისთვის) მიმართვის საფუძველზე, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

მოპასუხეთა წრის დაზუსტების შედეგად, მოპასუხედ განისაზღვრა მხოლოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩევეების – ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ის, ლ. ხ-ის, თ. თ-ის, ბ. რ-ისა (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ის

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 27 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა რ. გ-ის განცხადება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებების რეგისტრაციის თაობაზე, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ...ის მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ. ...). განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 2. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 3. თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე; 4. თანხმობა მედიატორის/ნოტარიუსის დანიშვნის თაობაზე; 5. ელ.ვერსია; 6. ორთოფოტო 2 ც.; 7. გადაწყვეტილება 24.05.91წ.; 8. მოხსენებითი ბარათი ინდივიდუალურ მენაშენეთა სახელზე; 9. მოხსენებითი ბარათი საქართველოს რესპუბლიკის ...ის – ს-ას სახელზე; 10. მიმართვა ...ის დირექტორს – ბ-ეს; 11. მიმართვა რეგიონული გაერთიანება „...ის“ უფროსს; 12. მიმართვა ქალაქ ...ს – ლ-ს №105; 13. მიმართვა ...ო სამმართველოს უფროსს №5; 14. წერილი ვაკის რაიონის გამგეობის სახელზე №10002/22; 15. თბილისის ...ო სამმართველოს „...ის“ წერილი; 16. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის სამმართველოს წერილი; 17. ამხანაგობის მიმართვა შემნახველ ბანკზე 629-3; 18. გენ-გეგმა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 იანვრის №...-08 გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიღებული იქნებოდა 2016 წლის 21 ოქტომბრის №... წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ოქტომბრის №... წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 აგვისტოს წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა ამავე კომისიის 2017 წლის 4 აგვისტოს №... განკარგულება რ. გ-ისათვის მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ. ...)) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ რ. გ-ის მიერ წარდგენილ იქნა საჩივარი მასალების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილ იქნა დოკუმენტაცია, რის საფუძველზეც, საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 15 მარტის

№... წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა არქივში დაცული დოკუმენტაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის №... გადაწყვეტილებით რ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილებით მიჩნეულ იქნა, რომ რ. გ-ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც უშუალოდ წარმომობედა უძრავ ნივთზე საკუთრებას ან/და მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. კერძოდ, ვერ დგინდებოდა სამშენებლოდ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობი. შესაბამისად, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნა მარეგისტრირებელი ორგანოს 2016 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით კანონშესაბამისი იყო და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით რ. გ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაადგინა, რომ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დასადასტურებლად, ხოლო თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მიღებულ იქნა უარი აღიარების კომისიის მიერ.

სასამართლომ, აგრეთვე, დადგინილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 18 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა რ. გ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; თანხმობა ნოტარიუსის დანიშვნის თაობაზე; განცხადება; მიწის ნაკვეთის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტიდან ასლი (2.გვ.); ხარჯთაღრიცხვის წიგნიდან ასლი (3); გენ-გეგმა. ამავე განცხადებით მითითება გაკეთდა №... საქმეზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24

მაისის №... გადაწყვეტილებით რ. გ-ეს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი შესაბამისად.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის №... გადაწყვეტილებით რ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებაზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, ყურადღება გაამახვილა ფაქტობრივ გარემოებებზე და მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებებით სწორად შეფასდა საჩივრის ავტორის მიერ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა მათ. სასამართლოს შეფასებით, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად გამოიკვლია სათანადო ინფორმაცია.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (24.05.2018წ.) გადაწყვეტილების მიღებისას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მართებულად გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი. ამავე გარემოებათა სამართლებრივ შეფასებას დაეფუძნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.06.2018წ. №... გადაწყვეტილება. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრებმა: რ. გ-ემ, ლ. ხ-მა, თ. თ-მა, ბ. რ-ემ (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მო-

ითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინებით ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ის, ლ. ხ-ის, თ. თ-ის, ბ. რ-ის (ი. რ-ის შვილი), შ. ტ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მოთხოვნილია მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზეც კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით. ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, ხოლო იგი განახლდება და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსგან პასუხის მიღების შემდეგ.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ამავე კანონის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები არ ვრცელდება ამ კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, 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 კი, 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 საფუძველზეც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით რ. გ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაადგინა, რომ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დასადასტურებლად, ხოლო თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მიღებულ იქნა უარი აღიარების კომისიის მიერ.

სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული ასევე ის გარემოება, რომ 2018 წლის 8 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის წარდგენილ განცხადებას, წინა განაცხადისაგან განსხვავებით, ერთვოდა მიწის ნაკვეთის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის ასლი (2.გვ.); ხარჯთაღრიცხვის წიგნის ასლი (3); გენ-გეგმა. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული დოკუმენტებით ასევე არ ხდებოდა იდენტიფიცირება, თუ რა მიწის ნაკვეთი გამოეყო ამხანაგობას ბინათმშენებლობისათვის. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ რ. გ-ის მიერ 2018 წლის 8 მაისს წარდგენილი განცხადება ამხანაგობის სახელზე მართლზომიერ მფლობელობაში მიწის გადაცემის ფაქტის დადასტურებისათვის საჭირო რაიმე ახალ გარემოებას არ შეიცავდა.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, საქალაქო სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ დამატებით წარდგენილი მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის ასლი და ხარჯთაღრიცხვის წიგნის ასლი

არ იძლეოდა შესაძლებლობას, რომ ამხანაგობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი იდენტიფიცირებული ყოფილიყო რ. გ-ის მიერ მოთხოვნილ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთთან. რაც შეეხება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის მიწის გამოყოფის დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება არ იქნა მიჩნეული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

სააპელაციო პალატამ დამატებით აღნიშნა, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივ საფუძვლად გამოყენებული ვერ იქნებოდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ შეიცავდა რაიმე ისეთ ახალ გარემოებას, რომლის საფუძველზეც მოხდებოდა ამხანაგობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დოკუმენტურად დადასტურება. მხოლოდ ასეთი დადასტურების შემთხვევაში იქნებოდა მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოსათვის მიემართა ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, რომლის მიღების წინაპირობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრებები და მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული არგუმენტები ვერ გახდებოდა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, რამდენადაც რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (24.05.2018წ.) გადაწყვეტილება მართებულად იყო გამოცემული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე დაყრდნობით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრებმა: რ. გ-ემ, ლ. ხ-მა, თ. თ-მა, ბ. რ-ემ (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 11 თებერვლის განჩინებით განუხილველი დარჩა ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: ლ. ხ-ის, თ. თ-ისა და ბ. რ-ის (ი. რ-ის შვილი) ნაწილში ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ის, ლ. ხ-ის, თ. თ-ის, ბ. რ-ისა (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი.

კასატორთა განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ მსჯელობისა და შესაბამისად, დასაბუთების გარეშე დატოვა დავის საგანი, კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთი იმყოფებოდა თუ არა თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 08.09.1988წ. №583 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოცემული ქალაქ თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა ვაკის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 24.05.1989წ. №... გადაწყვეტილებით მენაშენეთა ამხანაგობა „...ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში. იმ პირობებში, როდესაც ზემოაღნიშნული არც ერთი გადაწყვეტილება დღემდე არ გაუქმებულა და ძალაშია, მხოლოდ ფორმალური საფუძვლით მათი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიუჩნევლობა, არ შეიძლებოდა გამხდარიყო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

კასატორთა მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორი მიმართულებით გამოიყენა საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტი, რამდენადაც აღნიშნული დანაწესი არეგულირებს ისეთ სიტუაციას, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება და ამ მიწის ფართზე რეგისტრირებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრება. ასეთ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით. კასატორთა

განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეთა მხრიდან მოთხოვნილ იქნა სწორედ მათ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო გამოეყენებინა აღნიშნული მუხლის დანაწესი და სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია გადაეგზავნა ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოსათვის, რომელიც, თავის მხრივ, იმსჯელებდა, იყო თუ არა საკმარისი მათ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის. ამდენად, კასატორები მიიჩნევენ, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო შეიჭრა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციაში.

ამასთან, კასატორები განუვლი საპროცესო ხარჯების მოპასუხე მხარისათვის ანაზღაურების დაკისრებას მოითხოვენ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 მაისის განჩინებით ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის სასამართლო სხდომიდან ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე, 2021 წლის 23 დეკემბერს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის ნაწილში გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის №... გადაწყვეტილების კანონიერება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტის გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების (მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე) აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის (ქალაქ თბილისის მერიისთვის) მიმართვის საფუძველზე, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, სარჩელის აღძვრისა და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ საქმის განხილვის დროს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტი მოქმედი იყო, თუმცა საქმის საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში განხილვის მომენტში აღნიშნული ნორმა ძალადაკარგულად გამოცხადდა, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ დასახელებული სასარჩელო მოთხოვნა მიმართულია სწორედ ამ ნორმის საფუძველზე მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებისაკენ, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, ხსენებული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმების პროცესში იმსჯელოს ძალადაკარგული ნორმის – „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტის საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო

აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად იქცა ის გარემოება, რომ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა უძრავ ნივთზე საკუთრებას ან/და მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამასთან, ვერ დგინდებოდა სამშენებლოდ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობი. შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაადგინა, რომ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დასადასტურებლად, ხოლო თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მიღებულ იქნა უარი აღიარების კომისიის მიერ.

საკასაციო პალატა უპირველესად ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრებს, რომელთა მიმართაც კოოპერატიული ბინათმშენებლობის ფარგლებში თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადანაცვეტილებით უნდა განხორციელებულიყო სამშენებლოდ გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე №629 კორპუსის აშენება და ამხანაგობის წევრების სადარბაზოების მიხედვით ჩამაგრება. უფრო კონკრეტულად, საქმეში წარმოდგენილია „...ში ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობაში განევრიანებულ მოქალაქეთა კორპუსებისა და სადარბაზოების მიხედვით დაჯგუფების შესახებ“ თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 24 მაისის №... გადანაცვეტილება, რომელშიც მითითებულია, რომ „საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 08.09.88 წლის №583 გადანაცვეტილებით ორჯონიკიძის რაისაბჭოს აღმასკომს ...ში გამოეყო 64 ბინა ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობის ასაშენებლად, რის საფუძველზეც აღმასკომმა გაანე-

რიანა აღრიცხვაზე მყოფი მოქალაქეები. რაისაბჭოს აღმასკომში შემოსული მთავარი არქიტექტორულ-დაგეგმარებით სამმართველოდან 30.12.88 წ. №4563 წერილით და სქემატური ნახაზით ირკვევა, რომ ინდივიდუალურ მენაშენების ამხანაგობები დანომრილია კორპუსებად, რომლებიც თავის მხრივ დანომრილია სადარბაზოებად. №629 კორპუსი შედგება სამი სადარბაზოსგან 1,2 და 3, რაც გვაძლევს საშუალებას აღმასკომის მიერ განეწიანებული მოქალაქეები, რომლებმაც თავის სურვილის მიხედვით შექმნეს 8-8 კაციანი ამხანაგობები, ჩავამაგროთ კორპუსისა და სადარბაზოს მიხედვით“. აღნიშნულის საფუძველზე, ამავე გადაწყვეტილებით აღმასკომმა გადაწყვიტა, რომ „თანახმად არქიტექტორულ დაგეგმარებითი სამმართველოს 30.12.88 წლის №4563 წერილისა, ...ში ინდივიდუალურ მენაშენების ამხანაგობაში 6 მ/რ №629 კორპუსი, 3 სადარბაზოში დამტკიცდნენ შემდეგი მოქალაქეები: ვ. მ-ი, ლ. ხ-ი, თ. თ-ი, ი. რ-, შ. ტ-ე, რ. გ-ე, ნ. კ-ე, თ. ბ-ი.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1989 წლის 12 დეკემბრის №913 ბრძანება, რომლითაც შეთანხმებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ...ოს რაიონში, „...ის VI მ/რაიონში ნაკვეთზე №629-III ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობისათვის ორსართულიანი, რვა ხუთ-ოთახიან ბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი. მითითებული ბრძანების საფუძველად განსაზღვრულ იქნა ქ. თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება, ამასთან, ამავე ბრძანებაში მიეთითა მიწის ნაკვეთის ფართი – საერთო ეზო; მოშენების ფართი – 367 კვ.მ; მოცულობა – 6384 კუბ.მ. საცხოვრებელი ფართი – 715 კვ.მ; სასარგებლო/საერთო/ფართი – 909 კვ.მ.

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია „ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობა, საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. ქ. თბილისი, ...ოს რაიონში, „...ის“ საცხოვრებელ რაიონში №629, ბლოკი III“ – სახელით დასათაურებული 1989 წლის 24 აპრილს გაცემული სამშენებლო პასპორტი №32, აგრეთვე, საცხოვრებელი კორპუსის დეტალური გეგმა და პროექტი, სადაც მიწის ნაკვეთის მოშენების ფართად ასევე მითითებულია 367 კვ.მ. საგულისხმოა ასევე ისიც, რომ საქმეში წარმოდგენილია შესაბამისი თანხების გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, კერძოდ, ხარჯთაღრიცხვა და ვაკის რაიონის გამგეობის 1993 წლის 26 თებერვლის №16002/22 მოხსენება, საიდანაც ირკვევა, რომ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „...ის – 629-3-ის“ მიერ №...-ის ანგარიშზე შეტანილი იყო ბანკში: 1990წ. – 164 600 (ას სამოცდაოთხი ათას ხუთასი მანეთი); 1991წ. – 166 101 (ას სამოცდაექვსი ათას ას ერთი მანე-

თი), სულ – 330 601 (სამას ოცდაათი ათას ექვსას ერთი მანეთი).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პერიოდში მოქმედი საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის საბინაო კოდექსის პირველი მუხლით განსაზღვრული იყო, რომ სსრ კავშირის კონსტიტუციისა და საქართველოს სსრ კონსტიტუციის შესაბამისად, საქართველოს სსრ მოქალაქეებს ჰქონდათ ბინის უფლება. ამ უფლებას უზრუნველყოფდა სახელმწიფო. თავის მხრივ, კერძო საკუთრება არ ვრცელდებოდა მიწის ნაკვეთებზე, რის გამოც არ არსებობდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ პირთა საკუთრებაში მოქცევის სამართლებრივი შესაძლებლობა.

რაც შეეხება უშუალოდ საქმეში წარმოდგენილ დოკუმენტაციას, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მართალია, ზემოაღნიშნული დოკუმენტები პირდაპირ არ იძლევა მითითებას საცხოვრებელი კორპუსის ასაშენებლად მიწის ნაკვეთის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემის შესახებ, თუმცა საქმეზე არსებული სრული სურათის გადმოსაცემად არსებითია არა დოკუმენტაციაში გადმოცემულ სიტყვათა წყობის პირდაპირი გაგება, არამედ ამ დოკუმენტაციის რეალური შინაარსისა და მათ საფუძველზე დაგეგმილი პროექტის განხორციელების შედეგად მიღნევადი შედეგის სრულყოფილი აღქმა. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის კუმულაციური გამოკვლევა-შეფასება ცხადყოფს, რომ მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეთა საცხოვრებელი ბინებით დასაკმაყოფილებლად გამოიყო. შესაბამისად, არსებული მიზნის წარმატებით რეალიზების შემთხვევაში, მენაშენეთა ამხანაგობის წევრები საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილდებოდნენ და მიწის ნაკვეთიც მათ მფლობელობაში გადავიდოდა. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლიობა ადასტურებს მიწის ნაკვეთის მენაშენეთა ამხანაგობის სასარგებლოდ გამოყოფის ფაქტს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, 2018 წლის 18 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა რ. გ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; თანხმობა ნოტარიუსის დანიშვნის თაობაზე; განცხადება; მიწის ნაკვეთის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის ასლი (2.გვ.); ხარჯთაღრიცხვის წიგნის ასლი (3); გენ-გეგმა. ამავე განცხადებით მითითება გაკეთდა №... საქმეზე.

არსებითია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავოა სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის №... გადამწყვეტილება, რომლითაც რ. გ-ეს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი შესაბამისად. მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ დამატებით არ იყო წარდგენილი ისეთი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი დოკუმენტები, რომლებიც განმცხადებლისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას განაპირობებდა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია, სარეგისტრაციოდ დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაცია (მინის ნაკვეთის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი (ასლი), ხარჯთაღრიცხვის ნიგანი (ასლი) და გენ-გეგმა) ცალკე აღებული არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა სხვადასხვა სარეგისტრაციო წარმოებაში წარდგენილი მტკიცებულებები ერთობლიობაში განამტკიცებდა განმცხადებლის სამართლებრივ მდგომარეობას მინის ნაკვეთთან მიმართებით, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მხედველობაში უნდა მიეღო. თავის მხრივ, საგულისხმოა ისიც, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაში ასევე მითითება გაკეთდა იმ საქმეზე, რომელზედაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა მთელი რიგი დოკუმენტები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს განსახილველ დავაში მესამე პირის სტატუსით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მონაწილეობაზე. საგულისხმოა, რომ „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ამ კანონის მიღებამდე სახელმწიფო საშინაო ვალად აღიარებულ იქნა კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულება. ამასთან, «სახელმწიფო ვალის შესახებ» საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების პირველი და მეორე პუნქტების თანახმად, „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, სახელმწიფო საშინაო ვალის სახით არსებული, დედაქალაქში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი ვალდებულების საკითხის მოგვარების მიზ-

ნით: ეთხოვოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს შემდეგი ღონისძიებების განხორციელება: ა) უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ; ბ) უზრუნველყოს გადასაცემი ქონების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციისათვის საჭირო ღონისძიებების განხორციელება; გ) უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე მათთან სათანადო ხელშეკრულებების გაფორმება. ეთხოვოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიაწოდოს იმ პირთა სია, რომელთაც ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილებების შემდგომ გადაეცემათ უძრავი ქონება.

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძვლებზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით არსებული ვალდებულებები სახელმწიფოს მიერ შიდა ვალად იქნა აღიარებული, რომლის გასტუმრებაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის აქტიური ჩართულობით განისაზღვრა. შესაბამისად, მოსარჩელები სწორედ იმ ნაკვეთზე მოითხოვენ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რომელზეც კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობის მოტივით სახელმწიფომ საშინაო ვალდებულებად იკისრა ამ პროცესით დაზარალებულ პირთა საცხოვრებელი ბინების გადაცემის გზით დაკმაყოფილება. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სახელმწიფო საშინაო ვალში მითითებული ვალდებულებების აღება სწორედ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის პროცესში კონკრეტული ფიზიკური პირების დაზარალებით იყო განპირობებული. ამდენად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარეგისტრაციო წარმოებაში აქტიური ჩართულობა არსებითია იმისათვის, რათა განისაზღვროს, სადავო უძრავ ქონებაზე ამხანაგობის წევრთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ხომ არ იქვითება კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით უშუალოდ ამ პირთა მიმართ ნაკისრი სახელმწიფო საშინაო ვალი. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არათავსებადია, ერთდროულად განხორციელდეს კოოპერატიული ბინათმშენებლობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის კერძო პირთა საკუთრებაში რეგისტრაცია და აღნიშნულის პარალელურად, სახელმწიფოს შეუნარჩუნდეს ამავე მიწა-

ზე კოოპერატიული ბინათმშენებლობის განუხორციელებლობით ნაკისრი სახელმწიფო საშინაო ვალად აღიარებული ვალდებულებები. თავის მხრივ, არსებული მდგომარეობა შესაძლოა ხელსაყრელი იყოს როგორც მენაშენებისათვის, ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის, რამდენადაც მათ შორის შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში და სხვადასხვა სახელმწიფო სტრუქტურების აქტიური მონაწილეობით, შესაძლოა შესაძლებელი გახდეს საცხოვრებელი კორპუსის სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსება, მოსარჩელეთა საცხოვრებელი ბინებით უზრუნველყოფა და მათ მიმართ სახელმწიფო ვალის გასტუმრება, აღნიშნულის პარალელურად კი, ამავე კორპუსში დაუმთავრებელი კოოპერატიული ბინათმშენებლობებით უშუალოდ სხვა დაზარალებულ პირთა ბინებით დაკმაყოფილება, რაც, ცხადია, შედის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ზოგადად, სახელმწიფოს ინტერესებში.

სწორედ ასეთი ურთიერთთანხმებულ ინტერესების არსებობის მოტივით, საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთა მორიგების მიზნით ჩანიშნულ იქნა სასამართლო სხდომა და მხარეებს მიეცათ გონივრული ვადა აღნიშნულ საკითგებზე შესათანხმებლად. სასამართლოს არა ერთი მცდელობის მიუხედავად, მხარეთა შორის მორიგება ვერ შედგა. მიუხედავად აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჭიროა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარეგისტრაციო წარმობაში აქტიური მონაწილეობა, რაც ხელს შეუწყობს მხარეთა ინტერესების უკეთ გამორკვევას, მათ ურთიერთდაბალანსებას და საბოლოოდ, სადავო ურთიერთობის მოწესრიგებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ხელახალ სარეგისტრაციო წარმობაში ჩართულობა აუცილებელია იმ კუთხითაც, რომ გამოირკვეს უშუალოდ მოსარჩელეთათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მოცულობა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებში დაცულ დოკუმენტებში (აღმასკომის გადანყვეტილება, კორპუსის პროექტი და გეგმა და ა.შ.) მოსარჩელეთათვის გამოყოფილი კორპუსის ასაშენებელ ფართად მითითებულია 367 კვ.მ, თუმცა სასარგებლო საერთო ფართად დაფიქსირებულია 909 კვ.მ. თავის მხრივ, როგორც საქმის მასალები მოწმობს, თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტს განზრახული ჰქონდა არა მხოლოდ მოსარჩელეთა ბინით დაკმაყოფილება, არამედ უნდა განხორციელებულიყო რამდენიმე კორპუსის აშენება და საბოლოოდ 64 ბინით ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობის უზრუნველყოფა. ამდენად, სა-

კასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის ხელახალი შესწავლის პროცესში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ჩართულობით უნდა გამოარკვიოს მოსარჩელეთათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ზუსტი მოცულობა და დაადგინოს, გამოყოფილ საერთო ფართზე სრულად უნდა იქნეს გავრცელებული მოსარჩელეთა უფლება თუ მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მხოლოდ იმ ნაწილზე, სადაც უშუალოდ უნდა განთავსებულიყო მოსარჩელეთა ბინებით დაკმაყოფილების მიზნით ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსი. ამასთან, საკასაციო პალატა ხაზგასმით მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლება წარმოადგენს მენაშენეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უფლებას, რომლის რეალიზაციის პროცესშიც, კერძოდ, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, გათვალისწინებული უნდა იყოს არა მხოლოდ წინამდებარე დავაში მონაწილე ყველა მოსარჩელე (მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი ნაწილის მიმართ განუხილველად იქნა დატოვებული), არამედ აგრეთვე თანაბრად მენაშენეთა ამხანაგობის ყველა ის წევრი, რომელსაც არ წარუდგენია სარჩელი საკუთარი უფლების რეალიზაციის მიზნით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს 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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ზემოთ განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეთა ინტერესების გამორკვევის, სახელმწიფო საშინაო ვალის საკითხების გადაწყვეტისა და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი მოცულობის განსაზღვრის მიზნით, არსებობს სარეგისტრაციო წარმოებაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის აქტიური ჩართულობისა და შემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის საჭიროება, რის გამოც ამ ეტაპზე საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, არსებითად გადაწყვიტოს მოცემული დავა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სა-

სამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის ნაწილში, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის მიმართ, ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის №... გადაწყვეტილება, ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის მიმართ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; დანარჩენ ნაწილში უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს, რომ კასატორები საკასაციო საჩივრით მოპასუხე მხარისათვის მათ მიერ განეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურების დავალებას მოითხოვენ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია საპროცესო ხარჯებთან, კერძოდ, სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოსგარეშე ხარჯებთან. ადვოკატისათვის განეული ხარჯი წარმოადგენს სასამართლოს გარეშე ხარჯებს (სსსკ-ის 37.3 მუხ.). საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის განეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, ზოგადი წესის მიხედვით ხარჯების განსაზღვრა ხდება სასამართლოში მხარის მიერ წარდგენილი ფაქტობრივად განუხლები ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე, თუმცა ამგვარი მტკიცებულებების არარსებობის შემთხვევაში, მხარის მოთხოვნის საფუძველზე, სასამართლოს თავადაც შეუძლია განსაზღვროს იურიდიული დახმარებისათვის განუხლები ხარჯების ოდენობა (სუს 11.02.086. №ას-792-1114-07 განჩინება), თუკი ამკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით წარმომადგენლობითი მომსახურება განუხლებია. იურიდიული მომსახურების ანაზღაურების ამსახველი ქვითრის, საგადახდო დავალების შესრულების დოკუმენტაციის წარუდგენლობა, არ გამოირიცხავს საქმის განხილვასთან დაკავშირებით განუხლები მომსახურების ღირებულების ანაზღაურების შესაძლებლობას (სუს 09.02.2012წ., №ბს-1330-1315(კ-11); 30.10.2015წ. №ას-444-423-2015; 25.03.2016წ. №ას-12-12-2016წ., 17.01.2019წ. №ბს-809-805(3კ-17); 07.02.2019წ. №ბს-432-429(2კ-17) გადაწყვეტილებები).

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით უდავოდ დასტურდება კასატორთათვის ადვოკატის მიერ იურიდიული მომსახურების გასწავა, კერძოდ, მიმდინარე დავის ფარგლებში ადვოკატები – რ. გ-ი და ზ. მ-ი კასატორთა წარმომადგენლობას ახორციელებდნენ სხვადასხვა ინსტანციის სასამართლოში.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მარწმუნებელსა და ადვოკატს შორის წარმოშობილი ურთიერთობის მატერიალური საფუძველი დავალების ხელშეკრულებაა (სსკ-ის 709-ე მუხ.). მარწმუნებელი ვალდებულია გადაუხადოს რწმუნებულს გასამრჯელო ხელშეკრულებით ან კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში (სსკ-ის 710-ე მუხ.). განუხლები მომსახურების ღირებულების ანაზღაურება, რაც შესაძლოა განხორციელდეს წინასწარ, პერიოდულად ან შემდგომში, პრეზუმირებულია. იურიდიული მომსახურების განუხლების შემთხვევაში ივარაუდება მხარეთა შორის სასყიდლიანი დავალების ხელშეკრულების არსებობა, სანინააღმდეგო დამტკიცებას საჭიროებს. ამასთან, ვინაიდან მინდობილობის შინაარსი და დავალების შინაარსი არ არის ურთიერთგამომრიცხავი დოკუმენტი, არ გამოირიცხება მათი ერთ დოკუმენტში – მინდობილობაში მოქცევა (სუს 17.01.2019წ. №ბს-809-805(3კ-17); 07.02.2019წ. №ბს-432-429(2კ-17) გადაწყვეტილებები).

საგულისხმოა, რომ განსახილველ დავაში, მოსარჩელე მხარე სარჩელშივე ითხოვდა სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოპასუხეს დაკისრებოდა მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის განუხლები ხარჯის ანაზღაურება. ამასთან, მართალია, საქ-

მეში არ არის წარმოდგენილი საადვოკატო მომსახურების შესახებ გაფორმებული ხელშეკრულება ან ასეთი მომსახურებისათვის ხარჯის განვივის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, თუმცა საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებულ სასამართლო პრაქტიკაზე, რომლის თანახმად, „ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად განეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ამგვარი მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს მხარის მოთხოვნის საფუძველზე თვითონაც შეუძლია გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ განეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 თებერვლის №ბს-1330-1315(კ-11) გადაწყვეტილება).

ამდენად, როგორც ზემოთ აღინიშნა, საადვოკატო მომსახურების განვივის ან ამგვარი მომსახურებისათვის მხარის მიერ კონკრეტული ოდენობის ხარჯის გაღების დამადასტურებელი მტკიცებულებების საქმეში არარსებობა არ ქმნის მოცემული დავის ფარგლებში განეული ასეთი მომსახურების ანაზღაურების მოპასუხე მხარისათვის დაკისრებაზე უარის თქმის საფუძველს, რამდენადაც ადვოკატის მომსახურების განევა იმთავითვე პრეზუმირებულია, ხოლო საწინააღმდეგო გარემოებების, კერძოდ, მომსახურების ხელშეკრულების არარსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

საკასაციო სასამართლოს აღნიშნავს, რომ სასამართლოს გარეშე ხარჯების ოდენობის განსაზღვრისას საკასაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის მოთხოვნებით, აგრეთვე მხედველობაში იღებს წარმომადგენლობითი ფუნქციის განხორციელების ინტენსივობას, ხანგრძლივობას და სხვა გარემოებებს. ამასთან, საპროცესო ხარჯის ოდენობა უნდა განისაზღვროს საქმეზე დამდგარი საბოლოო შედეგის მიხედვით, სამივე ინსტანციის სასამართლოში წარმომადგენლობითი საქმიანობის შედეგის გათვალისწინებით. საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან წარმოდგენილი სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამის ნაწილში არსებობს ასევე საადვოკატო მომსახურების ხარჯის მოწინააღმდეგე მხარისათვის დაკისრების წინაპირობაც. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, დავის სირთულისა და წარმომადგენლის მიერ განეული მომსახურების, ასევე დავის გადაწყვეტის შედეგის გათვალისწინებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე-

ბის – ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საადვოკატო მომსახურების ხარჯის ანაზღაურება 700 ლარის ოდენობით.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველ წინადადებაზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს – სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩევეების – ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 400 $(300+(100+150):5 \times 2=400)$ 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 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობ-

რივ;

2. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის ნაწილში, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის მიმართ, ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის №... გადაწყვეტილება;

5. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის მიმართ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი „რეესტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

6. დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება;

7. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩეეების – ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს საპროცესო ხარჯის სახით საადვოკატო მომსახურების ანაზღაურება 700 ლარის ოდენობით;

8. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩეეების – ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 400 $(300+(100+150):5 \times 2=400)$ ლარის ანაზღაურება;

9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება მისი
რეალური აღბილგება რეგისტრაციის მიხედვით**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სასახლით**

№ბს-354(კ-19)

14 აპრილი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 12 იანვარს ა. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 თებერვლის №... გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 5 სექტემბრის განჩინებით მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, შეიცვალა სათანადო მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისით.

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 5 სექტემბრის და 2017 წლის 31 ოქტომბრის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შეზღუდვისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაეზნენ – მ. ი-ი, რ. ს-ე, ი. მ-ა და რ. ბ-ე.

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ა. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი მინის ნაკვეთზე რ. ს-ეის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 თებერვლის № ... გადაწყვეტილება ა. ბ-ის მიერ 2016 წლის 21 ივლისის განცხადებით (№...) წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებთან ზედ-

დების ნაწილში; ა. ბ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 თებერვლის №... გადაწყვეტილების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი მიწის ნაკვეთზე მ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილება ა. ბ-ის მიერ 2016 წლის 21 ივლისის განცხადებით (№...) წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების ნაწილში; ა. ბ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 22 აპრილის № ... გადაწყვეტილების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 04 ოქტომბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა მოთხოვნის ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, დაკმაყოფილდა; გაუქმდა გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში; ქ. კასპში, ...ს ქუჩაზე, ე. წ. ...ზე მდებარე 866 მ2 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის მ. ი-ის საკუთრებაში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება, სარჩელის დაუშვებლობის საფუძველზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 თებერვლის №... გადაწყვეტილების (ა. ბ-ის მიერ 2016 წლის 21 ივლისის განცხადებით (№ ...) წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების ნაწილში) ბათილად ცნობის ნაწილში.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევა-

ში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და შესაბამისი სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მართებული იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ ა. ბ-ის, მ. ი-ისა და რ. ს-ეს უფლების დამდგენი დოკუმენტების – კასპის გამგეობის გადაწყვეტილებებისა და მინის ნაკვეთების განაწილების სიის საფუძველზე გააჩნდათ საკუთრების უფლება მინის ნაკვეთებზე, თუმცა, რ. ს-ეისა და მ. ი-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა მათთვის გადაცემული მინის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის შესახებ არასწორი საკადასტრო მონაცემები, რაც სადავოდ გამხდარი ზედდების ნაწილში მათი რეგისტრაციების ბათილად ცნობის საფუძველი იყო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ (შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი), რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ დავაში ცალსახა ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ო. ა-ის მინის ნაკვეთი არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, აღნიშნული პირი არც ყოფილა საქმეში ჩაბმული მესამე პირად და შესაბამისად, არ გამოკვლეულა მის მიერ მყარი ღობით შემოღობილ მინის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები. სასამართლოს არ უმსჯელია თუ სად უნდა მდებარეობდეს გ-თვის გამოყოფილი მინის ნაკვეთი, რომლის სამხრეთით მდებარეობს რ. ს-ეის მინის ნაკვეთი. ა. ბ-ის ნაკვეთი არ მდებარეობს იმ ადგილას, სადაც იგი წარმოდგენილ მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე უთითებს.

რაც შეეხება ა. ბ-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტს და მასში მითითებულ მომიჯნავე მინის ნაკვეთებს, მოსარჩელეზე გადაცემული უძრავი ნივთის მოსაზღვრეები არიან: აღმოსავლეთით – ...ს ქუჩა, დასავლეთით – ნ. კ-ი, სამხრეთით – ნ. ჯ-ი, ჩრდილოეთით – ს-ე. აღნიშნული მოსაზღვრეები არ ემთხვევა ფაქტობრივად არსებულ მონაცემებს, რაც დასტურდება საქმეში არსებული დოკუმენტებით. დადგენილია, რომ ა. ბ-ის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, აღმოსავლეთით მინის ნაკვეთს ესაზღვრება ბ-ის და არა ...ს ქუჩა, სამხრეთით დ. ჯ-ის და არა ნ. ჯ-ის მინის ნაკვეთი, დასავლეთით არ ესაზღვრება ნ. კ-ის მინის ნაკვეთი, ხოლო ჩრდილოეთით რ. ს-ეის და არა ს-ეის მინის ნაკვეთი. ა. ბ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი გაცემულია 2003 წელს, ხოლო 1998 წლის დადგენილების საფუძველზე ს-ეისთვის გამოყოფილი მინის ნაკვეთი უკვე გადაცემული იყო რ. ს-ეისთვის, შესაბამისად, 2003 წლის

მინის ნაკვეთის გამოყოფის დოკუმენტში ს-ე ვერ იქნებოდა მომიჯნავე მინის ნაკვეთის მესაკუთრე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 10 აპრილის 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 (შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი) საკასაციო საჩივარი.

ამასთან, მოსამართლე – ვასილ როინიშვილის საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრად არჩევის გამო, 2020 წლის 23 ივნისს შემოადინებული ადმინისტრაციული საქმე ელექტრონული პროგრამის მეშვეობით განაწილდა მოსამართლე – ქეთევან ცინცაძეზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი) საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მოცემულ საქმეზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

კასპის დეპუტატთა საკრებულოს გამგეობის 1993 წლის 27 აგვისტოს განკარგულებით, ომიდან დაბრუნებულ მეომართათვის დასახმარებლად, საქართველოს ეროვნული ერთიანობისათვის მებრძოლებზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის ქალაქ კასპში, ...ს ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე, „...სთან“ 0,08 – 0,08 ჰა (25X32) მინის ნაკვეთები გაუნაწილდა და მშენებლობის ნებართვა მიეცა 3 პირს: რ. ბ-ეს, უ. ს-ესა და გ. გ-ის.

გ. გ-ის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა ...ს ქუჩა, დასავლეთით – თავისუფალი მინის ნაკვეთი, სამხრეთით – უ. ს-ეის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით – ო. ა-ის ნაკვეთი; უ. ს-ეის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა ...ს ქუჩა, დასავლეთით – თავისუფალი მინის ნაკვეთი, სამხრეთით – რ. ბ-ეის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით – გ.

გ-ის ნაკვეთი.

ქალაქ კასპის გამგეობის 1998 წლის 6 ნოემბრის დადგენილებით რ. ს-ეს გადაუფორმდა გარდაცვლილი მეუღლის – უ. ს-ეის სახელზე რიცხული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის ქალაქ კასპში, ...ს ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე, „...სთან“ ზომით 25X32, რომელსაც აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა ...ს ქუჩა, დასავლეთით – თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით – რ. ბ-ის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით – გ. გ-ის ნაკვეთი.

ქალაქ კასპის გამგეობის 2003 წლის 30 ოქტომბრის დადგენილებით დამტკიცდა მიწათსარგებლობის საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმის №1 საკითხი და ა. ბ-ის ქალაქ კასპში, ...ს ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე, „...სთან“ გამოეყო საკარმიდამო 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი ზომით 25X32, რომელსაც აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა ...ს ქუჩა, დასავლეთით – ნ. კ-ის მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით – ნ. ჯ-ის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით – ს-ეის ნაკვეთი.

ქალაქ კასპის 1998 წლის მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით მი. ზ.-ს ძე ი-ის პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა: არსებული 1224 მ², პრივატიზებული – 0,15 ჰა. ქალაქ კასპის მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით (სია დათარიღებული არ იყო) მი. ი-ის პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,20 ჰა.

კასპის არქივის 2012 წლის 18 იანვრის №AA2012000672-03 საარქივო ცნობით დადასტურებული ქალაქ კასპის გამგეობის 1998 წლის 6 ნოემბრის №148 დადგენილების საფუძველზე რ. ს-ეის სახელზე №... საკადასტრო კოდით 2012 წლის 3 თებერვალს საკუთრების უფლებით აღირიცხა კასპში, ...ს ქუჩაზე, „...ზე“ მდებარე 800 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი.

მითითებული უძრავი ქონება 2012 წლის 27 ივნისს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა მ. ი-ის სახელზე.

კასპის არქივის 2016 წლის 7 აპრილის №AA2016030013-03 საარქივო ცნობით დადასტურებული მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით მი. ზ.-ს ძე ი-ის სამკვიდრო ქონებაში შემავალი 866 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი, სამკვიდრო მონაწილების საფუძველზე, 2016 წლის 22 აპრილს №... საკადასტრო კოდით აღირიცხა მ. ი-ის (შვილიშვილი) სახელზე.

მ. ი-ზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2016 წლის 27 ივლისს აღირიცხა ი. მ-ას სახელზე.

ა. ბ-მა 2016 წლის 21 ივლისს განცხადებით (№ ...) მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 806,4 მ² მიწის ნაკვეთზე და მოითხოვა რეგისტრაცია, თუმცა რე-

გისტრაცია ვერ მოხდა იმის გამო, რომ არსებობდა ზედდება №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავოა არა მესამე პირთა საკუთრების უფლება, არამედ განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერება, უძრავი ნივთების, მიწის ნაკვეთების რეალური ადგილმდებარეობის თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის განჩინება საქმე №ბს-367-363(კ-12)).

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი – 32.1.), მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 24 მარტის განჩინება საქმე №ბს-459-453(3კ-14)).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 30-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ნამდვილმდებარეობასა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადით განსაზ-

ღვრული უძრავი ნივთის მდებარეობას შორის შეუსაბამობის დაშვებას, სხვა პირთა საკუთრების უფლების შელახვის ხარჯზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ როდესაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, სასამართლოერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინევენიტი გადამონმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების შეფასება, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის მიხედვით, როგორც მესამე პირების, ისე მოსარჩელე ა. ბ-ის მიწის ნაკვეთებს აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა – ...ს ქუჩა. ამასთან, გ. გ-იის მიწის ნაკვეთის სამხრეთით მითითებული იყო – უ. ს-ე. უ. ს-ეის სამხრეთით მითითებული იყო – რ. ბ-ე. ა. ბ-ის საკუთრების დამდგენი დოკუმენტაციის მიხედვითაც, მის ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან ესაზღვრებოდა – ს-ეის ნაკვეთი, თუმცა, რ. ბ-ეის მიწის ნაკვეთი მის მეზობლად არ ფიქსირდებოდა. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა შეფასებას, განხორციელებული სადავო რეგისტრაციის ფარგლებში, მოპასუხის მხრიდან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენისა და შეფასების ვალდებულების დარღვევის თაობაზე, თუმცა აქვე აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე ა. ბ-ის მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა ცალსახად არ მომხდარა, საფუძველს მოკლებულია სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების არსებითად ბათილად ცნობა (ა. ბ-ის მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხის მიერ 2012 წლის 3 თებერვლის №... გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ – მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაციისას არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მიღება-ჩაბარების აქტებთან, ცნობებთან და ამონაწერებთან, არ დაუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა მიწის ნაკვეთების ნამდვილი ადგილმდებარეობისა და საკუთრების უფლებით ფაქტობრივად რეგის-

ტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის შეუსაბამობა, რაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ქმნის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, გადანყვეტილებაში მითითებულ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემის დავალეზის საფუძვლებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძვლზე.

ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.) მართალია, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. განსახილველ შემთხვევაში გამოკვლევას საჭიროებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხი შეისწავლოს სზაკ-ით დადგენილი წესით, სრულად გამოიკვლიოს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები და მიიღოს სათანადოდ დასაბუთებული გადანყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში სადავო აქტი ვერ აკმაყოფილებს აღნიშნულ სტანდარტს (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 თებერვლის №ბს-968(2კ-19) განჩინება).

განსახილველი საკითხის ფარგლებში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა დაადგინოს მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობა და საზღვრები. ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწე-

რის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6¹ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. ამასთან, ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას, გარდა სისტემური რეგისტრაციისა და იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის ხელახლა განხილვისას, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის გარემოებები და დაადგინოს მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობა და საზღვრები, ხოლო დუბლირების გამოვლენის შემთხვევაში დაადგინოს საკითხი უკეთესი უფლების მქონე სუბიექტის შესახებ.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოე-

ბების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, სადავო საკითხის სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს ა. ბ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით და 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის) საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 ოქტომბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ა. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 თებერვლის №... გადაწყვეტილება (ა. ბ-ის მიერ 2016 წლის 21 ივლისის განცხადებით (№...) წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების ნაწილში) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს ა. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება.

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის საკუთრების უფლების აღიარება

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევა და შეფასება

გადანყვიბილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1146(კ-20)

9 დეკემბერი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატამ

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
გ. აბუსერიძე,
ბ. სტურუა

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 8 ოქტომბერს ე. მ-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, 2016 წლიდან დღემდე აღიარების კომისიისადმი წარდგენილი არაერთი მტკიცებულებითა და დასაბუთებით, იგი ცდილობს მოიპოვოს საკუთრების უფლება საცხოვრებელ სახლსა და სახლში შესასვლელ მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც იგი 1970 წლიდან ფლობს. მოსარჩელის მოსაზრებით, აღიარების კომისიის მიერ 2017 წელს მიღებული ორივე უარყოფითი გადაწყვეტილების დასაბუთება ცალსახად მიუთითებს, რომ კომისია უსაფუძვლო არგუმენტებით თავს არიდებდა ე. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო მას შემდეგ, რაც 2018 წლის 19 თებერვალს მოსარჩელემ კომისიას წარუდგინა არაერთი მტკიცებულება, რომელიც უდავოდ ადასტურებდა, რომ შენობა და შენობაში შესასვლელი ტერიტორია 1970 წლიდან ცალსახად ე. მ-ის მფლობელობაშია, კომისიამ 2018 წლის 13 აგვისტოს №1131 განკარგულების უარყოფითი გადაწყვეტილება დააფუძნა იმ გარემოებას, რომ ნაკვეთი მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ კომისიის

2018 წლის 13 აგვისტოს №1131 განკარგულება არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

ამდენად, მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს №1131 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისთვის ქ. თბილისში, ... №...-ის (ს.კ. №...) მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთსა (108 კვ.მ) და მასზე აღმართული შენობის ფართზე (45.97 კვ.მ), საერთო ფართობი – 185 კვ.მ, მისი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილებით ე. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 29 სექტემბერს მ. ი-ისა (გამყიდველი) და ე. მ-ის (მყიდველი) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ე. მ-მა იყიდა მ. ი-ის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ... №...-ში მდებარე უძრავი ნივთი, კერძოდ: შენობა-ნაგებობები (გარდა შენობა-ნაგებობისა ფართით 86.87 კვ.მ, ფართით – 33.62 კვ.მ, ფართით – 46.1 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო, ს.კ. №...). ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 1200 აშშ დოლარად.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ვ-ის 2015 წლის 6 აგვისტოს ნოტარიულად დამონმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ ე. მ-ი ფლობს და უვლის ...ის №...-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

გ. მ-ის 2015 წლის 7 აგვისტოს ნოტარიულად დამონმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ 1970 წლიდან ე. მ-ი ფლობს და უვლის ...ის №...-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

თ. გ-ის 2016 წლის 9 ივლისის ნოტარიულად დამონმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ ე. მ-ი ფლობს და უვლის ...ის №...-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

ა. კ-ის 2016 წლის 20 ივლისის ნოტარიულად დამონმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ ე. მ-ი ფლობს და უვლის ...ის №...-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთს, შემოღობილი ეზოს სახით, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ

2016 წლის 8 იანვარს ე. მ-იმა №14/226 განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ...ის შესახვ. ს, №...-ში მისი საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 30 მაისის №504 ოქმის 68-ე საკითხით, გადაიდო ე. მ-ის 2016 წლის 8 იანვრის განცხადების განხილვა, მომიჯნავე მეზობლების ნოტარიულად დამონმებული თანხმობების წარმოდგენის მიზნით.

ე. მ-იმა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და თ. გ-ისა და ა. კ-ეის ნოტარიულად დამონმებული თანხმობები წარადგინა.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 15 სექტემბრის №528 ოქმის 23-ე საკითხით, ე. მ-ის 2016 წლის 8 იანვრის განცხადების განხილვა გადაიდო ტექ. ბიუროდან ინფორმაციის გამოთხოვის მიზნით, კერძოდ, იმის დასადგენად, თუ რამდენი უძრავი ნივთი იყო აღრიცხული ...ის №...-ზე, ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუკი მისამართზე აღრიცხული იყო უძრავი ქონება, გამოსათხოვი იყო მათი ცნობა-დახასიათება საინვენტარიზაციო გეგმასთან ერთად.

2016 წლის 6 ოქტომბერს ე. მ-იმა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება წარადგინა.

საჯარო რეესტრის 2016 წლის 6 სექტემბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... №...-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. №...; დაზუსტებული ფართი – 185 კვ.მ), საკუთრების უფლებით 2016 წლის 15 სექტემბრიდან აღრიცხულია გ. მ-ის, ე. მ-ისა და მ. მ. გ-ის საკუთრებად. კერძოდ, ე. მ-ის საკუთრებაშია: შენობა-ნაგებობები (გარდა შენობა-ნაგებობე-

ბისა ფართით – 40.50 კვ.მ, ფართით – 46.37 კვ.მ, ფართით 37.07 კვ.მ და ფართით – 46.1 კვ.მ) და სხვენის ნაწილი შენობა №2-ში – 43.40 კვ.მ.

სასამართლომ დადგინებულ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობა-ში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 17 ნოემბრის №544 ოქმის მე-12 საკითხით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვა გადაიდო მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარდგენამდე, ვინაიდან ე. მ-ის მხრიდან არ იქნა წარდგენილი მოთხოვნილი დოკუმენტაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 20 იანვარს მომზადებული ინფორმაციის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარმოდგენილია საარქივო მასალა, მისამართით: ქ. თბილისი, ... №... (ს/ნ ...). მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა შესაბამის გრაფაში მითითებულია: ვ. ე-ა და შ. ი-ი.

სასამართლომ დადგინებულად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 2 თებერვლის №572 ოქმის მე-10 საკითხით ე. მ-ის უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის ქ. შესახვევი I, №...-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 22 თებერვლის №1/4877 განკარგულებით ე. მ-ის უარი ეთქვა მოთხოვნილ 78 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქ. შესახვევი I, №... ის მიმდებარედ, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 21 ივნისს ე. მ-იმა №7197 განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. თბილისში, ...ის შესახვ. I, №...-ში მისი საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 ივლისის №640 განკარგულებით ე. მ-ის უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის ქ. შესახვევი №...-ის მიმდებარედ 78 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ლ-ისა და მ. ლ-ის 2018 წლის 23 იანვრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ 1972 წელს მათმა მშობლებმა იყიდეს ბინა და გადავიდნენ საცხოვრებლად ქ. თბილისში, ...ის შესახვ. №...-ში. მათი ოჯახის გადასვლამდე, აღნიშნულ მისამართზე უკვე ცხოვრობდა ე. მ-ი. მათი ბავშვობისა და მოზარდობის წლებიდან, ე. მ-ი და მათი ოჯახი უკვე ცხოვრობდა და სარგებლობდა მათი ფართის გასწვრივ შემოღობილი ეზოთი (სადაც ახლაც მდებარეობს ეზოსა და სახლში შემოსასვლელი ჭიშკარი) და ამავე ეზოში აშენებული კაპიტალური ოთახით, შენობა-ნაგებობებით. განმცხადებლები ასევე ადასტურებენ, რომ აღნიშნულ მისამართზე ე. მ-ის სარგებლობაში არსებული შემოღობილი ეზო და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა არ შეცვლილა 1972 წლიდან.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ შპს „...-ის“ 2018 წლის 23 იანვრის ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ... №...-ის (ს.კ. №...) მიმდებარედ არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე (108 კვ.მ), 45.97 კვ.მ ფართზე განთავსებული დასაკანონებელი საცხოვრებელი შენობის ბეტონის საძირკველის მიწისზედა ნაწილსა და შენობის მზიდ კედლებზე აღინიშნება წლების მანძილზე განვითარებული დეფორმაციები, ეროზიული დაზიანებები, ჩანყვეტები, ბზარწარმონაქმნები და სხვადასხვა სახის მრავლობითი დეფექტები, რაც აშკარად მიანიშნებს შენობის ხანდაზმულობაზე. ჩატარებული კვლევისა და დამკვეთის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად, დგინდება, რომ ე. მ-ი ზემოხსენებულ ტერიტორიას და მასზე განლაგებულ დასაკანონებელ საცხოვრებელ სახლს ფლობს დაახლოებით 1970 წლიდან დღემდე.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 19 თებერვალს ე. მ-იმა განცხადებით მიმარ-

თა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვით-ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. თბილისში, ... №...-ში მდებარე საკუთრებაში არსებული 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი – 108 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვით-ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 მაისის №660 ოქმის მე-13 საკითხით, ე. მ-ის უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის შესახვ. №...-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციითა და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვით-ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს №1131 განკარგულებით ე. მ-ის უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ... №..., საერთო ფართობი – 185 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სანიტარიული და დაცვითი ზონები.

სასამართლო მიუთითა 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-3 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სანიტარიული და დაცვითი ზონები.

სასამართლო აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (მათ შორის, საკადასტრო აზომვითი ნახაზების, ორთო-ფოტოების, დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის და სხვა) ურთიერთშეჯერებისა და ანალიზის საფუძველზე, დასტურდებოდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1) და ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-2). აღნიშნული გარემოება კი, თავის

მხრივ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გამორიცხავდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, აღნიშნული გარემოება მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევდა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს (უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ე. მ-ის ფლობის ფაქტთან მიმართებით), რადგანაც მათ მნიშვნელობა ექნებოდათ მაშინ, თუკი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი დაექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას. განსახილველ შემთხვევაში კი, ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელი იყო.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული განკარგულება მიღებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მოთხოვნათა სრული დაცვით, რის გამოც არ არსებობდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. მ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით ე. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება.

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

ბის სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1) და ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-2). აღნიშნული გარემოება კი, თავის მხრივ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გამორიცხავდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასება მასზედ, რომ ხსენებული გარემოება მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევდა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს (უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ე. მ-ის ფლობის ფაქტთან მიმართებით), რადგანაც მათ მნიშვნელობა ექნებოდათ მაშინ, თუკი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი დაექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას. მოცემულ შემთხვევაში კი, ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელი იყო.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა აპელანტის მიერ საქმის ზეპირი განხილვისას გამოთქმულ მოსაზრებაზე, რომ აღიარების კომისიამ მის მეზობლებს ანალოგიურ ტერიტორიაზე უღიარა საკუთრების უფლება და მისი მოსაზრებით, საქმის გარემოებათა იდენტიურობის გათვალისწინებით, დაუშვებელი იყო სხვადასხვა პირთა მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოსარჩელის ზემოაღნიშნული არგუმენტაცია, ყურადღება გაამახვილა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით აღიარებულ კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპზე და მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება თავისთავად ვერ ჩაითვლებოდა კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევად. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ამ მოთხოვნის დარღვევა სახეზეა მაშინ, როდესაც იკვეთება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარის შეზღუდვის ან მისთვის უპირატესობის მინიჭების გონივრული, საქმის არსიდან გამომდინარე საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს სახელმწიფო ადმინისტრაციის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას, არსებითად იდენტიური საქმის გარემოებების თვითნებურად არათანაბრად შეფასებისა და აქედან გამომდინარე, უკანონო გადაწყვეტილების მიღების დაუშვებლობას. ეს პრინციპი გულისხმობს თანასწორობას კანონიერებაში და არა უკანონობაში.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ე. მ-ის მიერ მითითებული გარემოება ვერ იმოქმედებდა მოსარჩელის მიმართ და ვერ გახდებოდა ამ საფუძვლით მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე. მ-იმა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, ის გარემოება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, ვერ იქნება სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერი საფუძველი, რამდენადაც მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, იმავდროულად, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 3-ში. ამ ზონებში დასაშვებია არა მხოლოდ არსებული ფართის დაკანონება, არამედ მშენებლობაც კი, რაც ამჟამად ხორციელდება ქ. თბილისში, ...ის ქ. №...-ის მიმდებარედ, სადავო მიწის ნაკვეთისაგან დაახლოებით 30 მეტრში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაეს სასამართლოში 2021 წლის 28 ოქტომბერს ე. მ-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი განხილულ იქნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

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

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძველზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია ორი საფუძველით: 1. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის შემთხვევაში; 2. საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე. თუმცა გან-

სხვაგვებით პირველი შემთხვევისაგან, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით არ იყო აუცილებელი შენობა-ნაგებობის არსებობა. ამასთან, არსებითი იყო ისიც, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი ნაკლები ყოფილიყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ფართობზე. თუმცა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ორივე შემთხვევაში აუცილებელია, რომ დაინტერესებული პირი უტყუარად ადასტურებდეს თავად უფლებასაღიარებელი მიწის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) დაკავების ფაქტს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე ე. მ-ი წლების განმავლობაში ცდილობდა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. აღიარების საფუძველად იგი მიუთითებდა იმ გარემოებას, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელსაც იგი თვითნებურად იყო დაუფლებული 1970 წლიდან. საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრის 2016 წლის 6 სექტემბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... №...-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. №...; დაზუსტებული ფართი – 185 კვ.მ), საკუთრების უფლებით 2016 წლის 15 სექტემბრიდან აღრიცხულია გ. მ-ის, ე. მ-ისა და მ. მ. ვ-ის საკუთრებად. კერძოდ, ე. მ-ის საკუთრებაშია: შენობა-ნაგებობები (გარდა შენობა-ნაგებობებისა ფართით – 40.50 კვ.მ, ფართით – 46.37 კვ.მ, ფართით 37.07 კვ.მ და ფართით – 46.1 კვ.მ) და სხვენის ნაწილი შენობა №2-ში – 43.40 კვ.მ. მიუხედავად აღნიშნულისა, არაერთი მიმართვის საპასუხოდ, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფლობისა და მისით სარგებლობის ფაქტის დაუდასტურებლობის მოტივით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ყველა შემთხვევაში უარი უთხრა მოსარჩელეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2018 წლის 19 თებერვალს ე. მ-მა კვლავ მიმართა განცხადებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ... №...-ში მდებარე საკუთრებაში არსებული 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი

– 108 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვით-ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 21 მაისის №660 ოქმის მე-13 საკითხით, ე. მ-ის უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ...ის შესახვ. №...-ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს №1131 განკარგულებით ე. მ-ის უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, შესახვევი ...ი, №..., საერთო ფართობი – 185 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ უკანასკნელ შემთხვევაში, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას აღიარების კომისიამ საფუძველად დაუდო ის გარემოება, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო დაცვით ზონაში, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ კანონმდებლობა კრძალავდა ასეთ ზონაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, კომისია მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 26 ივნისის №20191775 წერილზე, რომლის თანახმად, განმცხადებელს – ე. მ-ის 2019 წლის 23 აპრილის №01191134031-67 განცხადებასთან დაკავშირებით, ეცნობა, რომ მის დაინტერესებაში არსებულ არეალზე (ს.კ. №...-ის მიმდებარედ) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის – რუკის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3).

ამავე წერილში აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახ-

ლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

წერილში ასევე მიეთითა „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 37-ე მუხლზე (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონისა და რეჟიმის დადგენა), რომლის თანახმად, ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც გამოვლენილია ძეგლებისა და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა უძრავი ობიექტების დიდი კონცენტრაცია, ავთენტიკური სახით შენარჩუნებულია ქუჩათა ქსელი, განაშენიანება, გეგმარებითი სტრუქტურა და მორფოლოგია. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ: ა) სამშენებლო ობიექტი ენაცვლება მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში მყოფ, ისტორიულ და მხატვრულ ღირებულებას მოკლებულ შენობას, ნაგებობას ან საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელს; ბ) სამშენებლო საქმიანობამ უნდა გააუმჯობესოს დეგრადირებული ურბანული ქსოვილი (შეავსოს ისტორიულ განაშენიანებაში ნგრევის შედეგად გაჩენილი სიცარიელებები, შეცვალოს ღირებულ შენობებს შორის მოქცეული არაღირებული ნაგებობები, გაათავისუფლოს სივრცე ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში დისონანსის შემტანი ნაგებობებისაგან, თავდაპირველი სახით აღადგინოს მისი ისტორიული გარემო და სხვა).

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მხედველობაში არ მიუღია ის გარემოება, რომ უფლებასალარებელ მინაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გარკვეული შეზღუდვებით, დასაშვებია მისი სამშენებლოდ გამოყენებაც. ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე არ გაუთვალისწინებია საქმეზე წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით დადასტურებული ის ფაქტი, რომ ე. მ-ი სადავო მიწის ნაკვეთს 1970-იანი წლებიდან ფლობს და წლების განმავლობაში საკუთარი შეხედულებისამებრ იყენებს მას. ამასთან, მოპასუხეს არ უმსჯელია იმის თაობაზე, რომ ე. მ-ის სადავო მიწის ნაკვეთზე აღმართული აქვს შენობა-ნაგებობა, რომელიც შესაძლოა, ასევე წარმოადგენდეს ისტორიული განაშენიანების ნაწილს. ამდენად, საკასაციო სამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო განკარგულების გამოცემის მიზნით გამართული ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მხედველობაში არ მიუღია მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელსაც შესაძლოა გავლენა მოეხდინა სადავო საკითხის გადანყვეტაზე და შეექ-

მნა მოსარჩელის სასარგებლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის წინაპირობები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო და კერძო ინტერესთა პროპორციულობის დაცვას უნდა დაეფუძნოს. დაუშვებელია, ადმინისტრაციული ორგანო, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სათანადო არგუმენტაციის გარეშე დაუსაბუთებელ უპირატესობას ანიჭებდეს რომელიმე მათგანს. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო განკარგულების გამოცემისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია საჯარო და კერძო ინტერესების ურთიერთმიმართების საკითხზე. კერძოდ, მართალია, სადავო მინა მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონაში (ისტ-1), თუმცა, როგორც ზემოთ აღინიშნა, პარალელურად მასზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გარკვეული შეზღუდვებით დასაშვებია, მისი სამშენებლოდ განვითარებაც. აღნიშნული ადასტურებს უფლებასაღიარებელ მინაზე საჯარო და კერძო ინტერესების თანაარსებობას, რაც საჭიროებს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ხსენებულ ინტერესთა ურთიერთშეპირისპირებასა და ურთიერთდაბალანსებას. არსებითა, ამგვარი შესაძლებლობის პირობებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმსჯელოს და იზრუნოს საჯარო და კერძო ინტერესთა ერთობლივ შენარჩუნებაზე, იმისათვის, რათა დაცულ იქნეს, ერთი მხრივ, საჯარო ინტერესი, ხოლო მეორე მხრივ, გათვალისწინებულ იქნეს ე. მ-ის კერძო ინტერესი, რომელიც ათწლეულების განმავლობაში არის დაუფლებული სადავო მინის ნაკვეთს.

ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე მხედველობაში უნდა მიიღოს კასატორის მითითება, რომ სადავო მინის ნაკვეთისაგან დაახლოებით 30 მეტრში, კერძოდ, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №...-ის მიმდებარედ, მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები, რაც ადასტურებს სადავო მინის მიმდებარე ტერიტორიის კერძო ინტერესებით გამოყენების შესაძლებლობას. ყოველივე აღნიშნული კი ცხადს ხდის ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სადავო საკითხის არასრულყოფილ გამოკვლევას და ზემოხსენებული გარემოებების ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გათვალისწინების აუცილებლობას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულ ორგანოს მხედველობიდან გამორჩა ის ფაქტი, რომ ე. მ-ის მიერ უფლებაღიარებას მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის მიმდებარე

რედ არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მინებზე ყველა თვითნებურად დამკავებელ პირს უღიარდა საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოსარჩელისადმი ამგვარმა მიდგომამ შესაძლოა ე. მ-ის გაუჩინოს განსხვავებული მოპყრობის განცდა, რის თავიდან ასარიდებლადაც არსებითაა, ადმინისტრაციული ორგანო გულისხმიერ დამოკიდებულებას იჩენდეს დაინტერესებული პირების მიმართ და საკითხთან დაკავშირებით მიღებულ ნებისმიერ გადაწყვეტილებას სათანადო ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლებით ასაბუთებდეს. ამდენად, ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მხედველობაში უნდა მიიღოს სადავო მინის მიმდებარედ არსებულ მინის ნაკვეთებზე სხვა პირთათვის საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევებიც.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს 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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ზემოთ განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ე. მ-ის მოთხოვნასთან მიმართებით, არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების გამართვის, ასევე, გადაწყვეტილებაში მითითებული ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და მხედველობაში მიღების საჭიროება, რაც ამ ეტაპზე წარმოშობს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების აუცილებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება,

რომლითაც ე. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს №1131 განკარგულება და მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ე. მ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუნწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 13 აგვისტოს №1131 განკარგულება და მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

5. მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსარჩელის – ე. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესის მონაწილე სუბიექტები

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-190(კ-21)

17 თებერვალი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

გ. აბუსერიძე,

ბ. სტურუა

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 25 თებერვალს ი. გ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ახალციხის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის – ბორჯო-

მის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, იგი ცხოვრობდა ქ. ბორჯომში, ... -ის ქ. №29-ში ორ შვილთან და მეუღლესთან ერთად. მეუღლის გარდაცვალებისა და სასწავლებლის დახურვის შედეგად შვილთან – მ. ბ-სთან ერთად გაემგზავრა და იქიდან ეხმარებოდა თავის მეორე შვილს – ზ. გ-ეს და მის ოჯახს. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ იგი მინას ფლობდა მხოლოდ დროებით სარგებლობის უფლებით და როგორც კი შესაძლებლობა მიეცა, მან აიყვანა ადვოკატი – ნ. გ-ე, რომლის მეშვეობითაც მოახდინა მინის ნაკვეთის დაკანონება, რის სანაცვლოდაც გადასახდელი იყო 914.35 ლარი. აღნიშნული თანხა მოსარჩელემ გაუგზავნა ადვოკატს, რომელმაც თანხა გადაიხადა და თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი დამატებით წარუდგინა კომისიას საკუთრების მონმობის მიღების მიზნით.

მოსარჩელის განმარტებით, საკანონმდებლო ცვლილებების გამო უფლებამონაცვლე კომისიამ ერთხელ უკვე განხილულ საკითხზე 2015 წლის 13 ივლისს გასცა №... საკუთრების უფლების მონმობა, რომელშიც მესაკუთრედ ნაცვლად ი. გ-სა, შეცდომით მითითებულ იქნა ზ. გ-ე. შედეგად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომაც შეცდომით დაარეგისტრირა ქონება.

მოსარჩელე ასევე აღნიშნავს, რომ ზ. გ-ემ ზ. ჭ-სგან აიღო სესხი, რომლის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა მოსარჩელის კუთვნილი ქონება მისი თანხმობის გარეშე. 2019 წლის 31 იანვარს მოსარჩელე ჩამოვიდა საქართველოში და აღმოაჩინა, რომ მისი შვილი ზ. გ-ე იყო დაპატიმრებული. ამასთან, დაწყებული იყო სააღსრულებო წარმოება, რომლითაც ზ. გ-ე უნდა გამოსახლებულიყო მოსარჩელის უძრავი ქონებიდან, რომელიც წარმოადგენს მის ერთადერთ საცხოვრებელს და რომელიც მოსარჩელის ნების სანინააღმდეგოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან.

ამდენად, მოსარჩელემ ზ. გ-ის ნაწილში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №5 ოქმის, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისის ს.კ. ... უძრავ ქონებაზე დამონმებული და ზ. გ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების მონმობისა და ს.კ. ... უძრავ ქონებაზე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ზ. ჭ-ს სახელზე 2017 წლის 14 აგვისტოს გაცემული იძულებითი აუქციონის შესახებ №... განკარგული-

ბის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ზ. გ-ე და ზ. ჭ-ე.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 სექტემბრის სასამართლო სხდომაზე დაზუსტდა მოპასუხე მხარე და მოპასუხედ განისაზღვრა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ი. გ-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 22 დეკემბერს ზ. გ-ის სახელზე გაიცა სამკვიდრო მონობა ჰ. ბ-ის სამკვიდრო ქონებაზე – 938 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 26 აპრილს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ. გ-ის წარმომადგენელმა – ნ. გ-მ და ითხოვა ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29-ში მდებარე, ზ. გ-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების მიმდებარედ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ 321 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე ზ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება. 2010 წლის 15 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ზ. გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით მოითხოვა ზ. გ-ის დედის – ი. გ-ის ნოტარიულად დამონმებული მინდობილობა, რაც წარდგენილ იქნა.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №136 ოქმის საფუძველზე, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ზ. და ი. გ-ების წარმომადგენლის – ნ. გ-ის განცხადების საფუძველზე მოხდა საკუთრების უფლების აღიარება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობით, მდებარე: ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29. კომისიის გადაწყვეტილებით ასევე განისაზღვრა, რომ მიწის ნაკვეთზე გადასახდელი იყო თანხა, ჯამში 914.35 ლა-

რის ოდენობით, თანხის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდგომ კი მოხდებოდა საკუთრების უფლების მონუმობის გაცემა ი. გ-ის სახელზე. 2011 წლის 6 ივნისს აღიარების კომისიის თავმჯდომარემ წერილით მიმართა ი. და ზ. გ-ეების წარმომადგენელს – ნ. გ-ეს და აცნობა, რომ საკუთრების მონუმობის მისაღებად საჭირო იყო აღიარების საფასურის გადახდა 914.35 ლარის ოდენობით, ხოლო ქვითრის წარდგენის შემდეგ, კომისია სამი დღის შემდეგ მიიღებდა გადაწყვეტილებას. 2011 წლის 12 ოქტომბერს ზ. და ი. გ-ეების წარმომადგენლის მიერ გადახდილ იქნა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური.

სასამართლომ დადგინებულ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 22 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ. გ-ემ, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და ითხოვა განცხადების ხელმოწერა განხილვა კომისიაზე, ვინაიდან ვერ მოახერხა საკუთრების მონუმობის დროულად გატანა. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №5 ოქმის თანახმად კი, აღიარების კომისიამ განიხილა ზ. გ-ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების მონუმობას და დაადგინა, რომ კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმით აღიარებულ იქნა განმცხადებლის საკუთრების უფლება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №... რაზეც გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური. შესაბამისად, კომისიამ დააწყვიტა ზ. გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების მონუმობის გაცემა. შედეგად, 2015 წლის 13 ივლისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ზ. გ-ის სახელზე გასცა №... საკუთრების უფლების მონუმობა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 146.48 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29. 2015 წლის 27 ივლისს ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29-ში მდებარე უძრავი ქონება (ფართით 146 კვ.მ, ს.კ. ...) აღირიცხა ზ. გ-ის საკუთრებად.

სასამართლომ 2016 წლის 7 სექტემბრის №... სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ. გ-ემ ზ. ჭ-სგან ისესხა 12330 აშშ დოლარი ერთი წლის ვადით, 2017 წლის 8 სექტემბრამდე. სესხის დაბრუნების უზრუნველსაყოფად ზ. გ-ემ იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, ს.კ. ..., მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29. აღნიშნული ხელ-

შეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, 2017 წლის 3 თებერვალს ნოტარიუს ე. ჯ-ის მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, ზ. გ-ის საკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის თაობაზე. მითითებული სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობამ შეადგინა: სესხის ძირითადი თანხა – 12 330 აშშ დოლარი და ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, სესხის სარგებელი (3 თვის) – 1194 აშშ დოლარი, პირგასამტეხლო – 2017 წლის 3 თებერვლიდან აღსრულებამდე ძირითადი თანხის 0.1%, ასევე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯი – 124.36 ლარი.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების მიზნით სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის მიერ ზ. გ-ეს გაეგზავნა 2017 წლის 9 თებერვლის №... წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, რომლის თანახმად, მას ეცნობა, რომ 7 (შვიდი) დღის ვადაში უნდა გადაეხადა სააღსრულებო ფურცლით გათვალისწინებული თანხა. ამავე აქტით მას განემარტა, რომ ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი მოქმედებები, დაყადაღდებოდა და შეფასდებოდა აღსრულების საგანი, ქონებაზე ყადაღის დადებიდან ერთი თვის ვადაში კი ჩატარდებოდა პირველი იძულებითი აუქციონი ელექტრონული წესით. 2017 წლის 9 თებერვლის №... წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ ზ. გ-ეს 2017 წლის 13 თებერვალს პირადად ჩაბარდა.

2017 წლის 14 მარტის სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებლო ბიუროს №... წერილით შეფასების სამსახურს ეთხოვა ზ. გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების შეფასება, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29, დაზუსტებული ფართობი 146.00 კვ.მ, მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, ს.კ. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის მიერ 2017 წლის 22 მაისის დასკვნით ზ. გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება (მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29, ს.კ. ...) შეფასებულ იქნა 40000 აშშ დოლარად. 2017 წლის 4 ივლისს აღმასრულებელ გ.მ-ის მიერ შედგენილ იქნა უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების შესახებ აქტი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 14 აგვისტოს №... განკარგულების თანახმად, 2017 წლის 9 აგვისტოს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე ზ. გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების (მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29, ს.კ. ...) შემძენი გახდა ზ. ჭ, რომელმაც უძრავი ნივთი შეიძინა 4850 ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა ზ. გ-ემ. კომისიამ მართალია ადმინისტრაციული წარმოებისას მოითხოვა ი. გ-ის მინდობილობა, თუმცა უშუალოდ ი. გ-ეს კომისიისათვის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით არ მიუმართავს, ხოლო ზ. გ-ის განცხადება არ შეიცავდა მითითებას მინის ნაკვეთის ი. გ-ესთან ერთობლივად თვითნებურად დაკავების თაობაზე და ამაზე მსჯელობას არ შეიცავდა არც აღიარების კომისიის შესაბამისი ოქმი. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ამ უკანასკნელ შემთხვევაშიც კი ხსენებული გარემოება შესაძლებელია გამხდარიყო ზ. და ი. გ-ეების საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. ამის მიუხედავად, კომისიის 2011 წლის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია ი. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად იმისა, რომ გადახდილ იქნა აღიარების საფასური, ი. გ-ის სახელზე საკუთრების მონმობა გაცემული არ ყოფილა.

სასამართლოს მითითებით, 2015 წლის 22 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ. გ-ემ, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და ითხოვა საკითხის ხელმეორედ განხილვა, ვინაიდან ვერ მოახერხა საკუთრების მონმობის დროულად გატანა, რაზეც ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისს გამართულ სხდომაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ზ. გ-ის სახელზე საკუთრების მონმობის გაცემის თაობაზე, ვინაიდან კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმით აღიარებულ იქნა ზ. გ-ის საკუთრების უფლება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29 და მის მიერ გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური. სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის მიერ შესწავლილი და გამოკვლეული იქნა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი, რის საფუძველზეც დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის – ზ. გ-ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების მონმობის გაცემის შესახებ (წარდგენილი დოკუმენტაცია) აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით განსაზღვრულ პირობებს. შესაბამი-

სად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების აღიარების საფასურის გადახდის შემდგომ კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების მონმობის ზ. გ-ის სახელზე გაცემის შესახებ.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს სადავო განკარგულებასთან დაკავშირებით, სასამართლომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონსა და იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №., ბრძანებაზე მითითებით არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ აუქციონზე მისი ქონება ისე იქნა გასხვისებული, რომ მას არ აცნობეს აღნიშნულის თაობაზე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, აუქციონზე გატანილი და რეალიზებული ქონება წარმოადგენდა არა მოსარჩელის, არამედ ზ. გ-ის საკუთრებას. შესაბამისად, სააღსრულებო ბიუროს არ ჰქონდა ვალდებულება ზ. გ-ის გარდა კიდევ ვინმესთვის ეცნობებინა სააღსრულებო წარმოების თაობაზე. რაც შეეხება მოვალე ზ. გ-ეს, სასამართლოს მოსაზრებით, მის მიმართ აღმასრულებლის და შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ზედმინევენით სწორად იქნა განხორციელებული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულებისათვის საჭირო პროცედურები და მას ჰქონდა შესაძლებლობა, კანონით დადგენილი საშუალებებით გაცნობოდა აღსრულებასთან დაკავშირებით მომავალში განსახორციელებელ ცალკეულ ქმედებას და ვებ. გვერდის საშუალებით მიეღო ინფორმაცია აუქციონის მიმდინარეობის შესახებ. ამდენად, ახალციხის რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუქციონის მომზადებისა თუ ჩატარებისას სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონისა და შესაბამისი წესის რაიმე ნორმა არ დარღვეულა და აუქციონი ჩატარდა ხსენებულ ნორმათა დაცვით.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. გ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ი. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ი. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობა-

ში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №5 ოქმი ზ. გ-ის ნაწილში, ასევე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობა-ში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 21 კომისიის 2015 წლის 13 ივლისის დამონმებული და ზ. გ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების მონმობა №... (უძრავ ქონებაზე ს.კ. ...); სარჩელი აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ, ზ. ჭ-ს სახელზე 2017 წლის 14 აგვისტოს გაცემული იძულებითი აუქციონის შესახებ № ..., განკარგულების (უძრავ ქონებაზე ს.კ. ...) ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და შედეგი აღიარების კომისიის მიმართ არსებულ სასარჩელო მოთხოვნებთან დაკავშირებით და აღნიშნულ ნაწილში გადაწყვეტილება საკითხის სხვაგვარად გადაწყვეტის შედეგად მიიღო.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №136 ოქმით, კომისიამ შეისწავლა ზ. და ი. გ-ეების წარმომადგენლის – ნ. გ-ის მიერ წარდგენილი საბუთები, ასევე ადგილზე დამატებით მოახდინა მიწის ნაკვეთის დათვალიერება, მოახდინა საკუთრების უფლების აღიარება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებულ საცხოვრებელ სახლზე და დაადგინა საკუთრების აღიარების თანხის – 1 კვ.მ-ზე 6.24 ლარის ოდენობით, სულ 914.35 ლარის გადახდა.

სააპელაციო პალატამ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ აღიარების კომისიის თავმჯდომარის 2011 წლის 6 ივნისის №28 წერილით ზ. გ-ისა და ი. გ-საის წარმომადგენელს ეცნობა საკუთრების აღიარების საფასურის გადახდის ანგარიში, გადასახდელი თანხის ოდენობა და განემარტა, რომ ქვითრის წარდგენის შემდეგ, კომისია სამი დღის განმავლობაში მიიღებდა გადაწყვეტილებას. სალაროს შემოსავლის ორდერით (№...) დადგენილ იქნა, რომ წარმომადგენლის მიერ 2011 წლის 12 ოქტომბერს გადახდილია საკუთრების აღიარების საფასური – 914.35 ლარი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 22 ივნისის ზ. გ-ემ განცხადებით მიმართა მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და განმარტა, რომ კომისიის სახელზე წარდგენილი ჰქონდა განცხადება მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდგომი საც-

ხოვრებელი სახლის დაკანონებაზე, რაზეც მიღებული იყო დადებითი გადაწყვეტილება. მან ასევე მიუთითა, რომ ოჯახური პირობების გამო ვერ მოხერხდა მონაშობის დროულად გატანა და კომისიაზე საკითხის ხელმეორედ განხილვა მოითხოვა. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №5 ოქმის შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 27 მაისის კომისიის სხდომაზე განხილულ იქნა დღის წესრიგით გათვალისწინებული განცხადებები, მათ შორის, ზ. გ-ის (ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29) განცხადება. სააპელაციო პალატის შეფასებით, ოქმში ცალსახად იყო მითითებული, რომ ზ. გ-ე ითხოვდა საკუთრების უფლების მონაშობის გაცემას. შედეგად, კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №., ოქმით გაიცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მონაშობის ზ. გ-ზე, ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29-ში მდებარე 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგომი 146.48 კვ.მ შენობა-ნაგებობით და აღნიშნულის შემდეგ, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 13 ივლისს ზ. გ-ის სახელზე გაიცა №... საკუთრების უფლების მონაშობა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 2010 წლის 26 აპრილს აღიარების მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების ავტორებს წარმოადგენდნენ ზ. გ-ე და ი. გ-ე, შესაძლებელი იყო ბუნდოვნად ყოფილიყო მიჩნეული განცხადების ავტორი, თუმცა ყურადსაღებ გარემოებას წარმოადგენდა აღმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ აქტში გაკეთებული ჩანაწერი, სადაც ცალსახად მითითებულ იქნა შემდეგი – თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდგომ მოხდეს საკუთრების უფლების მონაშობის გაცემა ი. გ-ზე ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29-ში მდებარე 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობაზე, ფართობით 228.3 კვ.მ. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის ჩანაწერზე მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საფასურის გადახდის წერილობითი შეტყობინების წარდგენის შემდგომ, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მონაშობას და დამონებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს. განსახილველ შემთხვევაში კი, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კომისია ისე დაეყრდნო ზ. გ-ის განცხადებას, წარდგენილ საფასურის გადახდის ქვითარს და ისე გასცა საკუთრების უფლების მონაშობა ზ. გ-ის

სახელზე, რომ არ დაუდგენია, იყო თუ არა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება აღიარების კომისიის მიერ ზ. გ-ის სასარგებლოდ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის განხილვის ეტაპზე, ვერც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და ვერც სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ვერ დასახელდა, თუ რომელი საკანონმდებლო ნორმის და რეგულაციის საფუძველზე ჩატარდა ზ. გ-ის 2015 წლის 22 ივნისის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოება, როცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მონმობის გაცემა არ საჭიროებდა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29-ში მდებარე 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობაზე (ფართობით 228.3 კვ.მ) აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმით უკვე ნამსჯელი იყო თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდგომ, ი. გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების მონმობის გაცემის შესახებ. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ განიხილა და გადაწყვიტა უკვე განხილული და გადაწყვეტილი საკითხი, თანაც იმგვარად, რომ პირველ შემთხვევაში (2011 წელი) საკუთრება უღიარდა ი. გ-ეს, ხოლო მეორე შემთხვევაში (2015 წელი) ზ. გ-ეს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ზ. გ-ის მოთხოვნა რეალურად მიმართული იყო საკუთრების მონმობის ფიზიკურად, მატერიალური ფორმით გაცემისაკენ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კი საკითხი განიხილა საკუთრების უფლების აღიარების თვალსაზრისით, ნაცვლად იმისა, რომ გაცემა საკუთრების მონმობა ი. გ-ის სახელზე. მან ერთხელ გადაწყვეტილი საკითხი მეორედ, უკვე განსხვავებულად გადაწყვიტა, თანაც ი. გ-ის საზიანოდ.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ზ. გ-ს სახელზე 2017 წლის 14 აგვისტოს გაცემული იძულებითი აუქციონის შესახებ №..., განკარგულების (უძრავ ქონებაზე ს.კ. ...) ბათილად ცნობის თაობაზე, სააპელაციო პალატა დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და შედეგი და დამატებით განმარტა, რომ, ერთი მხრივ, საქმე ეხებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვას, ხოლო, მეორე მხრივ, სახეზე იყო აუქციონზე გამარჯვებულად გამოვლენილი კეთილსინდისიერი შემძენი ზ. გ-ს სახით, რომელმაც არ იცოდა, თუ რა დაინტერესება შეიძლება ჰქონოდა ნებისმიერ სხვა პირს (ი. გ-ე) მის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუცილებელი იყო ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ დადგე-

ნილ გარემოებაზე, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხული იყო ზ. გ-ე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებზე მითითებით, აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია სანდოობის მაღალი ხარისხი. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კანონისმიერების პრეზუმფცია სწორედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული უფლების ჩანაწერის მიმართ არსებობს. მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს არანაკლები ნდობა გააჩნია საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები დაცვის ღირს უკეთეს სიკეთედ არის მიჩნეული კანონმდებლის მიერ. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ, ამ ვარაუდს არ აუქმებს შემდგომში დადგენილი ფაქტი რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია ობიექტური რეალობის სანადადმდეგოდ დაიშვება და მას გამართლება აქვს სწორედ მესამე პირთა ინტერესების დასაცავად. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩინა, რომ მართალია, დასტურდებოდა ი. გ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობის (ალიარების) ფაქტი, თუმცა შექმნილი გარემოებებიდან გამომდინარე, მას სამართლებრივი თვალსაზრისით შეზღუდული ჰქონდა შესაძლებლობა – მოეხდინა მისი უფლების რეალიზება სადავო უძრავ ქონებაზე. მხარე უფლებამოსილი იყო ბათილად ცნობილი აქტების გამოცემის დროისათვის არსებული ღირებულებით ადმინისტრაციული ორგანოსაგან მოეთხოვა ზიანის ანაზღაურება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძა-

ნებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ გათვალისწინებული ნორმები. კასატორის მითითებით, კომისიის მიერ შესწავლილ და გამოკვლეულ იქნა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის – ზ. გ-ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების მონაშობის გაცემასთან დაკავშირებით და მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია შესაბამისობაში იყო ზემოხსენებულ საკანონმდებლო აქტებთან.

კასატორის განმარტებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ საეჭვოდ მიიჩნია კომისიის მიერ ზ. გ-ის 2015 წლის 22 ივნისის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება. კასატორი მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ კომისიაში წერილობითი განცხადების წარდგენა. მიწის ნაკვეთის ერთობლივად თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთ-ერთი თვითნებურად დამკავებლის მიერ. ასეთ შემთხვევაში, კომისია იხილავს მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის და სხვა შესაბამისი პირის საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს. კომისია კი თავის ფუნქციებს ახორციელებს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მას განცხადებით მიმართა ზ. გ-ის წარმომადგენელმა – ნ. გ-ემ, რომელმაც ითხოვა ზ. გ-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე ზ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში კომისიამ განმცხადებელს მოსთხოვა წარმოედგინა დედის – ი. გ-ის ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა. 2011 წლის 31 მაისის სხდომაზე კი კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და საფასურის გადახდის შემდგომ საკუთრების უფლების მონაშობის ი. გ-ის სახელზე გაცემის თაობაზე. 2011 წლის 6 ივნისს კომისიამ ზ. და ი. გ-ეებს აცნობა, რომ საკუთრების მონაშობის მისაღებად საჭირო იყო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდა, რის შემდგომაც კომისია მიიღებდა გადაწყვეტილებას. კასატორი აღნიშნავს, რომ კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა ზ. გ-ემ. მართალია, კომისიის მიერ მოთხოვნილ იქნა ი. გ-ის მინდობილობა, თუმცა უშუალოდ ი. გ-ეს კომისიისათვის არ მიუმართავს. ზ. გ-ის განცხადება

კი არ შეიცავდა მითითებას მიწის ნაკვეთის ი. გ-ესთან ერთობლივად თვითნებურად დაკავების თაობაზე და ამაზე მსჯელობას არ შეიცავდა არც აღიარების კომისიის ოქმი. ამდენად, კასატორი თვლის, რომ შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ, კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების მონაბობის ზ. გ-ის სახელზე გაცემის შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 26 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 სექტემბრის განჩინებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 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 ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: დადგენილია, რომ 2006 წლის 22 დეკემბერს ზ. გ-ის სახელზე გაიცა სამკვიდრო მონაბობა ჰ. ბ-ის სამკვიდრო ქონებაზე – 938 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29. 2010 წლის 26 აპრილს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ. გ-ის წარმომადგენელმა – ნ. გ-ემ და ითხოვა ზ. გ-ის მიერ მემკვიდრეობით

მიღებული ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29-ში მდებარე უძრავი ქონების მიმდებარედ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ 321 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე ზ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება. 2010 წლის 15 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ზ. გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით მოითხოვა ზ. გ-ის დედის – ი. გ-ის ნოტარიულად დამოწმებული მინდობლობა, რომელიც ი. გ-ის მიერ წარდგენილ იქნა.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №136 ოქმით დადგენილია, რომ ზ. და ი. გ-ეების წარმომადგენლის – ნ. გ-ის განცხადების საფუძველზე მოხდა საკუთრების უფლების აღიარება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობით, მდებარე: ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29. კომისიის გადაწყვეტილებით ასევე განისაზღვრა, რომ მიწის ნაკვეთზე გადასახდელი იყო თანხა, ჯამში – 914.35 ლარი, თანხის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდგომ კი მოხდებოდა საკუთრების უფლების მონმობის გაცემა ი. გ-ის სახელზე. 2011 წლის 6 ივნისს აღიარების კომისიის თავმჯდომარემ წერილით მიმართა ი. და ზ. გ-ეების წარმომადგენელს – ნ. გ-ეს და აცნობა, რომ საკუთრების მონმობის მისაღებად საჭირო იყო აღიარების საფასურის გადახდა 914.35 ლარის ოდენობით, ხოლო ქვითრის წარდგენის შემდეგ კომისია სამი დღის შემდეგ მიიღებდა გადაწყვეტილებას ი. გ-ის მიმართ საკუთრების უფლების მონმობის გაცემის თაობაზე. 2011 წლის 12 ოქტომბერს ზ. და ი. გ-ეების წარმომადგენლის მიერ გადახდილ იქნა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2015 წლის 22 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ. გ-ემ, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და ითხოვა განცხადების ხელმეორედ განხილვა კომისიაზე, ვინაიდან ვერ მოახერხა საკუთრების მონმობის დროულად გატანა. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №5 ოქმით დადგე-

ნილია, რომ აღიარების კომისიამ განიხილა ზ. გ-ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების მონმობას და დაადგინა, რომ კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმით აღიარებულ იქნა განმცხადებლის საკუთრების უფლება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29, რაზეც გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური. ამდენად, კომისიამ გადაწყვიტა ზ. გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების მონმობის გაცემა.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 13 ივლისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ზ. გ-ის სახელზე გაცა №... საკუთრების უფლების მონმობა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 146.48 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. №29. 2015 წლის 27 ივლისს ხსენებული უძრავი ქონება აღირიცხა ზ. გ-ის საკუთრებად.

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

განსახილველ შემთხვევაში, წარმოდგენილი სარჩელით მოთხოვნილია ზ. გ-ის ნაწილში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №5 ოქმის, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისს ს.კ. ..., უძრავ ქონებაზე დამონმებული და ზ. გ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების მონმობისა და ს.კ. ..., უძრავ ქონებაზე ზ. ჭ-ს სახელზე 2017 წლის 14 აგვისტოს გაცემული იძულებითი აუქციონის შესახებ №..., განკარგულების ბათილად ცნობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება აღიარების

კომისიის სადავო აქტების ნაწილში გაასაჩივრა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. რაც შეეხება აღსრულების ეროვნული ბიუროს აქტებს, აღნიშნულ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება უფლებამოსილი მხარეების მიერ არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში, რის გამოც საკასაციო პალატა მოკლებულია ფაქტობრივ და პროცესუალურ-სამართლებრივ შესაძლებლობას, შეამოწმოს სასარჩელო მოთხოვნის ხსენებული ნაწილის საფუძვლიანობა. შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში იმსჯელებს მხოლოდ გასაჩივრებული, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 5¹ მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, დაინტერესებულ პირს კომისია უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილი ოდენობით, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მონმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი.

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

ნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ საკუთრების უფლების აღიარება არის 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.

ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მარ-

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

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

ამდენად, საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს საკუთრების უფლების აღიარების ორ ძირითად წინაპირობას – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება, როდესაც აღნიშნულ ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) და დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის აღიარება. ამასთან, საკასაციო პალატა ხაზს უსვამს, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში, აუცილებელია აღნიშნულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის არსებობა, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის აღიარების შემთხვევაში კი ასეთი აუცილებლობა კანონმდებლობით არ არის გათვალისწინებული.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, განსახილველ შემთხვევაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ. გ-ის წარმომადგენელმა – ნ. გ-ემ და მოითხოვა ზ. გ-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29-ში მდებარე უძრავი ქონების მიმდებარედ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ 321 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე ზ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ საკითხის განხილვისას აღიარების კომისიამ ზ. გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით მოითხოვა განმცხადებლის დედის – ი. გ-ის ნოტარიულად დამონმეხული მინდობილობა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ი. გ-ის მიერ წარდგენილ იქნა როგორც ნ. გ-ძის სახელზე გაცემული მინდობილობა, ასევე მისი მეზობლების – მ. ე-სა და ნ. მ-ის ნოტარიულად დამონმეხული ხელწერილები, რომლითაც ისინი ადასტურებდნენ, რომ ი. გ-ე 1980 წლიდან ნამდვილად ფლობდა და სარგებლობდა 342 კვ.მ მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული 228.3 კვ.მ შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29. შედეგად, როგორც საქმის მასალებით იკვეთება, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ი. გ-ე პრაქტიკულად საქმის წარმოებაში ჩააბა. აღნიშნულზე მეტყველებს როგორც კომისიის მიერ ი. გ-ის მიერ გაცემული მინდობილობის წარდგენის დავალება, ასევე ის ფაქტი, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №136 ოქმში მითითებულ იქნა, რომ კომისია განიხილავდა ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. №29-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ზ. გ-ის, როგორც ზ. გ-სა და ი. გ-ის წარმომადგენლის განცხადებას. გარდა ამისა, 2011 წლის 6 ივნისს, აღიარების კომისიამ №., მიმართვით მიმართა ნ. გ-ეს, როგორც ზ. და ი. გ-ეების წარმომადგენელს და აცნობა, რომ საკუთრების მონაშობის მისაღებად საჭირო იყო აღიარების საფასურის გადახდა 914.35 ლარის ოდენობით, ხოლო ქვითრის წარდგენის შემდეგ, კომისია სამი დღის შემდეგ მიიღებდა გადაწყვეტილებას. ამდენად, მართალია წარმოება დაიწყო ზ. გ-ის განცხადების საფუძველზე, თუმცა აღიარების კომისიის მიერ განხორციელებული მოქმედებების შედეგად, ი. გ-ე იქცა აღნიშნული წარმოების მონაწილე პირად. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას იმის თა-

ობაზე, რომ ი. გ-ის მითითების გარეშე, ზ. გ-ის მიმართ საკუთრების მოწმობის გაცემა იყო კანონიერი, ვინაიდან ი. გ-ეს საერთოდ არ მიუმართავს ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ზ. გ-ის მიერ თავდაპირველად მოთხოვნილი იყო მის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, ი. გ-ის წარმოებაში ჩაბმა დამატებით მეტყველებს იმაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ პრაქტიკულად შეცვალა მოთხოვნის და შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა თავის თავში გულისხმობს აღნიშნული მოთხოვნის დამყენებელი პირის მხრიდან იმის დადასტურებას, რომ მისი მოთხოვნის საფუძველია არა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი, არამედ ის გარემოება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს, რომელიც მის მფლობელობაშია. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა, აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, მიწის ნაკვეთის მიმართ შესაძლებელია არსებობდეს როგორც მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის აღიარების მოთხოვნის, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად არსებული ორი საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავად მოსთხოვა ი. გ-ეს ნ. გ-ის სახელზე გაცემული მინდობილობის წარდგენა, რითიც გამოხატა მისი, როგორც მონაწილე მხარის, წარმოებაში ჩაბმის მიზანი. ი. გ-ის მიერ, მინდობილობასთან ერთად წარმოდგენილ იქნა მისი მეზობლების – მ. ე-სა და ნ. მ-ის ნოტარიულად დამოწმებული ხელწერილები, რომლითაც ისინი ადასტურებდნენ, რომ ი. გ-ე 1980 წლიდან ნამდვილად ფლობდა და სარგებლობდა 342 კვ.მ მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული 228.3 კვ.მ შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...-ის ქ. №29. ამდენად, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვის პროცესში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოახდინა აღიარების საფუძვლის ტრანსფორმაცია და საკითხი განიხილა არა მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების, არამედ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველით, რის გამოც წარმოების მო-

ნაწილზე პირად, გარდა ზ. გ-ისა, რომელსაც ასევე ჰქონდა აღიარების მოთხოვნის უფლება, აქცია ი. გ-ეც.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი კი განსაზღვრავს, რომ დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ აქტში მითითებულ იქნა, რომ თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდგომ საკუთრების უფლების მონმობის გაცემა ი. გ-ეზე უნდა მომხდარიყო. ი. გ-ის წარმოებაში ჩართვა, ასევე აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმში ი. გ-ის მითითება, მეტყველებს იმაზე, რომ ი. გ-ე წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესის მონაწილე ერთ-ერთ სუბიექტს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის შეფასებას, რომ კომისია ისე დაეყრდნო ზ. გ-ის განცხადებას, წარდგენილ საფასურის გადახდის ქვითარს და ისე გასცა საკუთრების უფლების მონმობა ზ. გ-ის სახელზე, რომ არ დაუდგენია, იყო თუ არა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება აღიარების კომისიის მიერ ზ. გ-ის სასარგებლოდ. ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2015 წელს ისე მიიღო გადაწყვეტილება ზ. გ-ის მიმართ საკუთრების უფლების გაცემის თაობაზე, რომ მხედველობაში არ მიიღო აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმში გაკეთებული ჩანაწერი, რომელიც საფასურის გადახდის შემდგომ, საკუთრების უფლების აღიარებას ი. გ-ის მიმართ ითვალისწინებდა. თუმცა, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ერთხელ გადაწყვეტილი საკითხი მეორედ, უკვე განსხვავებულად გადაწყვიტა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო 2011 წელს. აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმით განისაზღვრა, რომ საკუთრების მონმობის მისაღებად განსაზღვრული საფასურის – 914.35 ლარის გადახდის დამადასტურებე-

ლი ქვიტორის წარდგენის შემდგომ, კომისია სამი დღის ვადაში მიიღებდა შესაბამის გადაწყვეტილებას. ამდენად, 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმის გამოცემით ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა. ზ. გ-ის მიერ შესაბამისი ქვიტორისა და განცხადების წარდგენის შემდგომ, აღიარების კომისიის მიერ 2015 წლის 7 ივლისის №., ოქმით, ადმინისტრაციული წარმოება არა თუ ხელახლა დაიწყო, არამედ გაგრძელდა 2011 წელს დაწყებული წარმოება და მიღებულ იქნა საბოლოო დოკუმენტი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო 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“, რომლის მე-11 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ერთობლივად თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთ-ერთი თვითნებურად დამკავებლის მიერ. ასეთ შემთხვევაში, კომისია იხილავს მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის და სხვა შესაბამისი პირის (პირების) საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს.

საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის განჩინებაში მოყვანილ სამართლებრივ მსჯელობაზე: „ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურის დაცვა, რამდენადაც მიუკერძოებლად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობა-კანონიერების ხარისხი გაცილებით მაღალია, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წარმოების პროცედურის დაცვა განმსაზღვრელ მნიშვნელობას ანიჭებს თვით აქტის კანონიერებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გა-

მომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა“. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის განჩინება საქმეზე №ბს-246-243(კ-14)).

საკუთრების უფლების ზ. გ-ის მიმართ აღიარებასა და საკუთრების უფლების მონმობის გაცემასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში ზ. გ-ეს ჰქონდა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის საფუძველი, როგორც იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს, ასევე იმ საფუძველით, რომ მის ოჯახს და თავად მას, როგორც ოჯახის ერთ-ერთ წევრს, 1980 წლიდან ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. რაც შეეხება დედას – ი. გ-ეს, იგი ასაღიარებელ ქონებას ოჯახთან ერთად ფლობდა და სარგებლობდა წლების მანძილზე, ... ნასვლამდე. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, იმის მიუხედავად, 2011 წლის 31 მაისის №... ოქმსა და 2015 წლის 7 ივლისის №., ოქმში კონკრეტულად რომელი მათგანის სახელი იქნებოდა მითითებული საკუთრების უფლების აღიარების სუბიექტად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ როივე მათგანი წარმოადგენდა საკუთრების უფლების აღიარების სუბიექტს და საკუთრების მონმობა უნდა გაცემულიყო როგორც ზ. გ-ის, ასევე ი. გ-ის სახელზე. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ აღიარების კომისიისათვის ოჯახის რომელიმე წევრის მიმართვის შემთხვევაში, როდესაც დასტურდება მის მიერ ამა თუ იმ მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი და დაინტერესებული პირი აკმაყოფილებს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, კომისიას აქვს უფლებამოსილება განიხილოს ამ პირის განცხადება და დააკმაყოფილოს მისი მოთხოვნა, დამატებით იმის გამოკვლევისა და მოძიების გარეშე, აღნიშნულ ქონებაზე ოჯახის სხვა წევრს, ნათესავს ან/და ნებისმიერ სხვა პირს აქვს თუ არა თანაზიარი უფლება, თანამფლობელობა ან რაიმე პრეტენზია.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 20 მარტის განჩინებაში მოყვანილ სამართლებრივ მსჯელობაზე: „საკუთრების უფლების აღიარების კომისია უფლების აღიარებას ან მასზე უარის თქმას წარდგენილი დოკუმენტების შემონმებითა და მათი შეფასებით ახორციელებს...საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის პირდაპირ ვალდებულებაში არ შედის განმცხადებლის მემკვიდრეთა ძიება იმისათვის, რომ სადავო ქონებაზე განხორციელდეს საკუთრების უფლების მემკვიდრეებზე თანაზიარი თუ კონკრეტული პროპორ-

ციულობით გადანაწილება. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მემკვიდრეთა შესახებ ინფორმაციის მოძიების ვალდებულების განსაზღვრა განაპირობებს მისთვის კანონით გაუთვალისწინებელი იმ ტვირთის დაკისრებას, რომელიც საფრთხეს შეუქმნის განმცხადებლებზე საკუთრების უფლების აღიარების ეფექტურ განხორციელებას, რამდენადაც აღნიშნული ვალდებულების დაკისრებით აღიარების კომისია მოკლებული იქნება შესაძლებლობას, მემკვიდრეთა მოძიების საჭიროების ფონზე დროულად უღიაროს პირს საკუთრების უფლება. ამასთან, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტით, კონკრეტული სადავო მიწის ნაკვეთით დაინტერესებული ყოველი ახალი, თავდაპირველად მოუძიებელი და წარმოებაში გაუთვალისწინებელი მემკვიდრის გამოჩენა გამოიწვევს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების უკანონობას, რაც კიდევ უფრო გააჭიანურებს და არაგონივრულად გაართულებს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განმცხადებელთა საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურას... მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში კომისია ენდობა განმცხადებლის მიერ მემკვიდრეთა არსებობა-არარსებობის შესახებ წარდგენილ ინფორმაციას, რომლის მართებულობის გადამოწმება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ვალდებულებას არ წარმოადგენს. მისთვის უმთავრესია დადგინდეს, წარმოადგენს თუ არა თავად განმცხადებელი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ დაინტერესებულ პირს, მის სავარაუდო მემკვიდრეს ან უფლებამონაცვლეს, რომელსაც უფლება აქვს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე მოითხოვოს საკუთრების უფლების აღიარება“. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 20 მარტის განჩინება საქმეზე №ბს-1514(2კ-18)).

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 30 სექტემბრის განჩინებაში მოყვანილ სამართლებრივ მსჯელობაზე: „სხვა პირის დაინტერესება, არ გამოორციხავს საკუთრების უფლების აღიარებას იმ პირის სასარგებლოდ, რომელსაც აღნიშნული უფლების რეალიზებისთვის საკმარისი საფუძვლები გააჩნია“. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 30 სექტემბრის განჩინება საქმეზე №ბს-327(კ-21)).

საკასაციო სასამართლო კვლავ ადასტურებს ზემოხსენებულ განჩინებებში მითითებული სამართლებრივი შეფასებების მართებულობას, თუმცა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სახეზე გვაქვს სხვა ფაქტობრივი მოცემულობა – ადმინისტრაციულ-

მა ორგანომ თავად ჩააბა ი. გ-ე წარმოებაში, სწორედ იმ ფაქტზე დაყრდნობით, რომ მისთვის მეზობლების ხელწერილებსა და სხვა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ნათელი გახდა ი. გ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთითა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ფლობის-სარგებლობის ფაქტი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ერთმანეთისგან განასხვავებს ინფორმაციის მოძიებისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის უკვე ხელთარსებული ინფორმაციის შეფასებისა და მხედველობაში მიღების ვალდებულებას და მიიჩნევს, რომ მართალია, ადმინისტრაციულ ორგანოს ზოგადად არ ეკისრება დამატებითი მოკვლევის ჩატარება სხვა დაინტერესებული პირების დადგენის მიზნით, თუმცა იმ პირობებში, როდესაც დაინტერესებული პირის ჩაბმა თავად კომისიის მიერ მოხდა და კომისია ინფორმირებული იყო, როგორც ი. გ-ის, ასევე ზ. გ-ის მიმართ აღიარების საფუძვლის არსებობის თაობაზე, საკუთრების უფლების აღიარება და საკუთრების მონაწილის გაცემა ორივე მათგანის მიმართ უნდა მომხდარიყო.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ. გ-ის მიმართ საკუთრების უფლების აღიარებას ჰქონდა შესაბამისი საფუძველი და იყო კანონიერი, თუმცა საკუთრების უფლების აღიარება უნდა მომხდარიყო ი. გ-ზეც და აქტი უნდა გამოცემულიყო ორივე მათგანის მიმართ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, ი. გ-ის სარჩელი გასაჩივრებულ ნაწილში დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №5 ოქმსა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის

13 ივლისს დამონმებულ და ზ. გ-ის სახელზე გაცემულ №... საკუთრების მონმობაში შეიტანოს ცვლილება და ნაცვლად ზ. გ-ისა მიუთითოს – ზ. გ-ე და ი. გ-ე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანხმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს – ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ი. გ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ი. გ-ის მიერ რაიონულ და სააპელაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნახევრის – 87.5 (ოთხმოცდამედიი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ლარის გადახდა.

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. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ი. გ-ის სარჩელი გასაჩივრებულ ნაწილში დაკმაყოფილდეს ნა-

ნილობრივ;

4. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის №5 ოქმსა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისის დამონმებულ და ზ. გ-ის სახელზე გაცემულ №... საკუთრების მონმობაში შეიტანოს ცვლილება და ნაცვლად ზ. გ-ისა მიუთითოს – ზ. გ-ე და ი. გ-ე;

5. მოპასუხეს – ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ი. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ი. გ-ის მიერ რაიონულ და სააპელაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნახევრის – 87.5 (ოთხმოცდაშვიდი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ლარის ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-1008(კ-20)

16 მარტი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ც-ემ 27.04.2018წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად და-
კავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მი-
მართ, მოსარჩელემ მოითხოვა კომისიის 12.03.2018წ. №401 გან-
კარგულების ბათილად ცნობა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნე-
ლობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ
კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების გამოცემის დავალება.

„მიწის ნაკვეთზე მ. ც-ის საკუთრების უფლების აღიარების შე-
სახებ“ 12.03.2018წ. №401 განკარგულებით მ. ც-ეს უარი ეთქვა მი-
წის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის ქ. №..., საერთო ფარ-
თობი – 328 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. „ფიზიკური
და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარ-
გებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღი-
არების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის დანაწესი-
დან გამომდინარე კომისიამ აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავე-
ბული მიწის ნაკვეთის კატეგორია არ ენიჭება და საკუთრების უფ-
ლების აღიარებას არ ექვემდებარება ის მიწის ნაკვეთი, რომელ-
ზეც განთავსებულია დროებითი ხასიათის ნაგებობა ან/და მსუბუ-
ქი კონსტრუქცია, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მი-
წის ნაკვეთთან. კომისიამ მიუთითა აგრეთვე, რომ არ დასტურდე-
ბა მ. ც-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად და-
კავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იუ-

რიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე. კომისიამ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთზე განთავსებულია დროებითი შენობა, რაც უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს. ამასთანავე, ნაკვეთი მოქცეულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვარში.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1980 წლიდან ფლობს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 310 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთს ოჯახთან ერთად. ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალურად აშენებული საცხოვრებელი სახლი, კაპიტალური სველი წერტილები და ვაგონი, რომელიც კაპიტალურად არის დამაგრებული მიწის ნაკვეთზე 1980 წლიდან. მოსარჩელე დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ ფართში და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. 21.07.2005წ. მომზადდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც დატანილია კაპიტალური სველი წერტილი და მიწის ნაკვეთზე კაპიტალურად დამაგრებული ვაგონი. მოსარჩელე თვლის, რომ დასტურდება კანონის ამოქმედებამდე მის მიერ ასაღიარებელი ნაკვეთის ფლობა და არ არსებობდა საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი საფუძველები. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, არ დაადგინა საკითხის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი ფაქტები, არ გამოიკვლია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ვაგონის კაპიტალურ შენობა-ნაგებობად მიჩნევის შესაძლებლობა, ასევე არ დაადგინდა მ. ც-ეის მიერ ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 30.10.2018წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებზე, მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტზე, მე-4 მუხლზე, მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტზე, 5¹ მუხლის მე-7 პუნქტზე და აღნიშნა, რომ მ. ც-ეის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო სპეციალური ზონაში და მასზე გათვალისწინებული იყო შეზღუდვა, რის გამოც მ. ც-ეის მოთხოვნა არ შეესაბამებოდა დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებს, რაც გამოიწვია ვაგონის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 30.10.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მ. ც-ეის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 28.02.2020წ. განჩინებით მ. ც-ეის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. პალატამ აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარება შესაძლებელია ორი საფუძვლით. განმსაზღვრელია ნაკვეთის დაუფლების დრო (კანონის ამოქმედებამდე – 2007 წლის ივლისამდე) და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საკითხი (საცხოვრებელი სახლი (ამენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (ამენებული)). სადავო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს მ. ც-ეის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. ამდენად, მ. ც-ე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთის თვითნებურად დაუფლების საფუძვლით. სააპელაციო პალატამ დადგინილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე არ ყოფილა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (ამენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (ამენებული). სააპელაციო პალატა თვლის, რომ საქმის მასალების მიხედვით, კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო დროებითი შენობა-ნაგებობა, რის გამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობები არ არსებობს. პალატამ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზნებისათვის „შენობა“ (მე-2 მუხლის „ვ“ ქვ.პ.) 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, გარდა დროებითი შენობისა. იმავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დროებითი შენობა წარმოადგენს ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილ, ასაწყობ-დასაშლელ ან/და მობილურ სისტემას, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები. პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე დროებითი შენობის არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების უარსაყოფად მ. ც-ეს არ მიუთითებია შესაბამის ფაქტებსა და მტკიცებულებებზე, მათ შორის მ. ც-ეის დაკვეთით ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნაც არ ადასტუ-

რებს სარჩელის საფუძვლიანობას. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 328 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი კვეთს ... საკადასტრო ერთეულს. ამასთანავე, თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 21.03.2014წ. წერილის თანახმად, მ. ც-ის მიერ აღიარების წესით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და ა(ა)იპ „საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტზე“, რის გამოც მას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2020წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა მ. ც-ის მიერ. კასატორმა აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობს 1980 წლიდან. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კაპიტალური შენობები. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ვაგონის ტიპის საცხოვრებელ ფართზე, მაგრამ უგულვებელყოფს ნაკვეთზე სხვა კაპიტალური საცხოვრებელი სახლის არსებობას. საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოებით, კომუნალური გადახდის ქვითრებით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით დასტურდება საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლების არსებობა. კასატორმა აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მერიას ერთხელ უკვე ჰქონდა გაცემული თანხმობა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, თუმცა შემდგომში შეცვალა გადაწყვეტილება. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი არღვევს მესაკუთრედ ყოფნის კონსტიტუციურ უფლებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, გასაჩივრებული განჩინებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების კანონიერების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ 06.11.2015წ. მ. ც-ემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ის) ქ. №...-ში მდებარე 328 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ქალაქ-გეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად მ. ც-ის გან-

ცხადება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს გადაუგზავნა. არქიტექტურის სამსახურის 02.03.2016წ. წერილით კომისიას ეცნობა, რომ მ. ც-ეის განცხადებაში მითითებული, ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ის) ქ. №...-ში მდებარე 328 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეული იყო სპეციალურ ზონაში და მასზე გათვალისწინებული იყო შეზღუდვა, ამასთან, მიწის ნაკვეთი კვეთდა ... საკადასტრო ერთეულს. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 01.02.2018წ. სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, კომისიის 12.03.2018წ. სადავო №401 განკარგულებით საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მ. ც-ეის განცხადება არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო დროებითი შენობა-ნაგებობა, ამასთანავე, მიწის ნაკვეთი ექცეოდა მუნიციპალიტეტის საკუთრების საკადასტრო საზღვრებში.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობა ითვალისწინებს მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობას იმ შემთხვევაშიც, თუ პირს არ აქვს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები, კონკრეტულ პერიოდში ნაკვეთზე ფაქტობრივი მფლობელობის დამყარების და სხვა ნორმატიული წინაპირობების დაკმაყოფილების გათვალისწინებით, პირის მფლობელობა აფუძნებს საკუთრების უფლებას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი აწესრიგებს 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 1-ელი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია 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. როგორც სადავო აქტის გამოცემისას, ისე ამჟამად მოქმედი რედაქციით კანონი ერთმანეთისგან მიჯნავს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების ორ შემთხვევას: ერთ შემთხვევაში ნაკვეთი უნდა ესაზღვრებოდეს პირის საკუთრებასა თუ მართლზომიერ მფლობელობაში მყოფ

ნაკვეთს, ხოლო მეორე შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელია დადასტურდეს კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის არსებობა. განსახილველ შემთხვევაში მ. ც-ე ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ის) ქ. №...-ში მდებარე 328 კვ.მ. ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას არ ითხოვს თავის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწაზე. კომისიაში 06.11.2015წ. ნარდგენილ განცხადებაში მ. ც-ე უთითებდა, რომ 1980 წლიდან ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ასალიარებელ მიწის ნაკვეთზე, რის გამო ითხოვს მის დაკანონებას. კომისიის სადავო 12.03.2018წ. განკარგულებით მ. ც-ეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო დროებითი შენობა-ნაგებობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განკერძოება ხდება იმ შემთხვევაში უკეთუ მიწის თვითნებურად დაკავების, მასზე საცხოვრებელი სახლის ან/და არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის განთავსება დასტურდება კანონის ამოქმედებამდე (კანონი მიღებულია 11.07.2007წ.). რომელიმე დასახელებული წინაპირობის არარსებობა გამორიცხავს კონკრეტული საფუძვლით მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობას. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის აუცილებელია უტყუარად დადასტურდეს კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთის დაუფლების და მასზე საცხოვრებელი სახლის – საცხოვრებელი დანიშნულების ნაგებობის ან არასაცხოვრებელი შენობის არსებობა. 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, გარდა დროებითი შენობისა (მე-2 მუხ. „ვ“ ქვ.პ.). ამასთანავე, ნორმა არ აკონკრეტებს შემომზღუდავი კონსტრუქციებისა და კედლების მასალებს. სადავო აქტის თანახმად, მ. ც-ეის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მთავარი საფუძველი მის მიერ მოთხოვნილ ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობის სტატუსი გახდა, თუმცა ნაგებობის სტატუსის დასადგენად კომისიის მიერ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზ-

ნით რაიმე ქმედებების განხორციელება არ დასტურდება. კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დროებითი შენობა-ნაგებობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასანყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები. ადმინისტრაციულ ორგანოს არც თავად დაუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი დანიშნულების ნაგებობის მახასიათებლები და არც დაინტერესებული პირისათვის დაუვალვია დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა. სზაკ-ის 83.2 მუხლის თანახმად, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადანაცვლისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. კომისიას მსგავსი ქმედება არ განუხორციელებია, თუმცა აგრეთვე არ დაუსაბუთებია წარდგენილი ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის საკმარისობა საკითხის გადასაწყვეტად.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე სულ მცირე 2003 წლიდან ცხოვრობს კონკრეტულ ტერიტორიაზე განთავსებულ საცხოვრებელი დანიშნულების ფართში. საქმეში დაცულია ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 12.06.2003წ. გადანაცვ-ტილება, რომლის მიხედვით მ. ც-ე შვილებთან ერთად ცხოვრობდა ...ის ქ. №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ „ვაგონში“. სარჩელი აღძრული იყო სწორედ მ. ც-ეის მიმართ თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთის გამოთავისუფლების მოთხოვნით. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 12.06.2003წ. გადანაცვ-ტილებით მ. ც-ეს დაევალა მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი ვაგონის აღება. სასამართლოს გადანაცვ-ტილების სარეზოლუციო ნაწილის ფორმულირება ქმნის ვარაუდს, რომ ვაგონი შესაძლოა საკუთარი წონით კი არ იდგა მიწის ნაკვეთზე, არამედ მიწასთან გარკვეული საშუალებებით იყო დაკავშირებული, რადგან სასამართლო უთითებს არა უბრალოდ ნაკვეთიდან ვაგონის გატანაზე, არამედ მოწყობილი ვაგონის აღებაზე, ანუ დემონტაჟზე. გასათვალისწინებელია აგრეთვე ის გარემოება, რომ მართალია, სარჩელი დაკმაყოფილდა, თუმცა მხარეთა შორის სადავოდ არ არის გამხდარი სასამართლოს 12.06.2003წ. გადანაცვ-ტილების აღუსრულებლობა, მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ამჟამადაც ფლობა და მასზე განთავსებულ ნაგებობაში ცხოვრება.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე საქმეში

დაცულ, 2011წ. შედგენილ ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ნაკვეთში განთავსებულია ლითონის ელემენტებისაგან შედგენილი საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა, ხის ელემენტებისაგან შესრულებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც ასრულებს სამზარეულოს დანიშნულებას და კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, რომელშიც მონყობილია მოქმედი სველი წერტილი; ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ნაწილობრივ ლითონისა და ხის ელემენტებისგან შესრულებული კონსტრუქციით, ხოლო ნაწილობრივ კაპიტალური ღობით, ნაკვეთში არის განსხვავებული ასაკის ხეხილის მრავალსახეობა (ორი კაკლის ხე, გარგარი, კომში, ქლიავი და სხვ.), ნაკვეთზე გაშენებულია ვაზის მრავალწლიანი ტალავური. დასკვნის თანახმად, ნაკვეთის შემომზღუდავი ლითონის ელემენტები მნიშვნელოვნად კოროზირებულია წლების განმავლობაში ღია გარემოში მდებარეობის შედეგად, ასევე გამოყენებულ ბეტონის ელემენტებზე აღინიშნება მნიშვნელოვანი განშრევებების უბნები წლების განმავლობაში ღია გარემოში ტემპერატურული ცვალებადობის გამო, მიწაზე ფიქსირდება წლების მანძილზე დამუშავების კვალი. ექსპერტმა მოახდინა ნაკვეთში მდებარე ლითონის ელემენტების აპარატული დამუშავება კოროზიულობის ხარისხის დადგენის მიზნით და მიიჩნია, რომ უანგვის ხარისხი დასაშვებ მნიშვნელობას აღემატება, რაც მიუთითებს აგრესიულ გარემოში წლების მანძილზე განთავსებაზე. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ საკვლევი ობიექტის ასაკი საშუალოდ 15-18 წლის დიაპაზონით განისაზღვრება. დასკვნის შესავალი ნაწილის მიხედვით, ექსპერტის საკვლევი ობიექტი იყო ნაკვეთის შემომზღუდავი კონსტრუქციის ელემენტებისა და ნაკვეთში განთავსებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობების ხანდაზმულობის შეფასება. ამდენად, ექსპერტის 2011წ. დასკვნის თანახმად, საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის ასაკი შეადგენდა 15-18 წელს. საქმეში დაცულია აგრეთვე სამი პირის ნოტარიულად დამონმებული ახსნა-განმარტება, რომლითაც ისინი ადასტურებენ, რომ მ. ც-ეის ოჯახი 1980 წლიდან ფლობს და სარგებლობს ...ის ქ. №...-ში მდებარე ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. გასათვალისწინებელია, რომ ნოტარიუსის მითითებით აღნიშნული პირები აგრეთვე ცხოვრობენ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე.

კომისიის სადავო აქტი არ შეიცავს რაიმე სახის დასაბუთებას არა მხოლოდ ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებებთან, არამედ ზოგადად – დამდგარ სამართლებრივ შედეგთან მიმართებით. მხოლოდ ნორმათა ციტირება და დასკვნა, რომ კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთზე განთავსებული იყო დროებითი ნაგებობა, რაც მ. ც-ეის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას გამოორიცხავს, არ ქმნის

საკმარის დასაბუთებას. სადავო გადაწყვეტილებიდან არ იკვეთება გარემოებები, რომელთა გამოკვლევის შედეგად ადმინისტრაციული ორგანო კონკრეტულ შედეგამდე მივიდა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, აღიარების კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს სზაკ-ის მე-8 თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესით. ამასთანავე, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესით, უკეთეს კანონით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული (სზაკ-ის 107.2 მუხ.). სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ იქნა დაცული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას არსებულ მტკიცებულებათა შეფასების, საჭიროების შემთხვევაში დამატებით მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაეგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. რაიმე მტკიცებულება, რომელიც საცხოვრებელი ნაგებობის დროებით ნაგებობად მიჩნევის წინაპირობებს დაადასტურებს საქმეში არ არის დაცული, მხოლოდ ის გარემოება, რომ ნაგებობა ლითონის ელემენტებისაგან შედგება, არ ქმნის ნაგებობის დროებითად მიჩნევის საკმარის საფუძველს. კომისია ვალდებულია უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა (საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 13.5 მუხ.), რაც განსახილველ შემთხვევაში არ მომხდარა.

კომისიის მოსაზრება, რომ 2005წ. ორთოფოტოზე ჩანს მხოლოდ დროებითი შენობა-ნაგებობა, აგრეთვე არ არის დასაბუთებული.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ 2005წ. ორთოფოტოზე აღბეჭდილია ორი ნაგებობა: ერთი საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა და მეორე – მის მიმდებარედ არსებული კაპიტალური სველი წერტილი. მ. ც-ე ორთოფოტოზე მიაჩნდება აღნიშნულ ნაგებობათა კონკრეტულ მდებარეობაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, კომისიას არ დაუსაბუთებია მ. ც-ეის მოსაზრების გაზიარებაზე უარი, მისი მოსაზრების არასარწმუნოება, არ უმსჯელია ორთოფოტოზე არსებულ ობიექტებზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ორთოფოტო არის კონკრეტულ პერიოდში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრების, მასზე ნაგებობების არსებობის დამადასტურებელი ობიექტური მტკიცებულება, ორთოფოტოზე ასახული მონაცემების სათანადოდ შესწავლა შესაძლოა განმსაზღვრელი იყოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის. ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება) მიიჩნევა მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტად (საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხ. „ე“ ქვ.პ.). საქმეში დაცულ 2005წ. გაცემულ ორთოფოტოზე საცხოვრებელი დანიშნულების ნაგებობის გარდა ჩანს აგრეთვე შედარებით მცირე ზომის ნაგებობაც ნაკვეთის შემომსაზღვრავი ღობის მიმდებარედ, რაც კომისიას გადანწყვეტილების მიღებისას არ გაუთვალისწინებია. კანონმდებლობა ითვალისწინებს საკუთრების უფლების აღიარებას არა მხოლოდ იმ ნაკვეთზე, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი, არამედ აგრეთვე იმ ნაკვეთზე, რომელზედაც არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობაა განთავსებული. უგულებელყოფილია აგრეთვე კომისიაში კანონის ამოქმედებიდან რამდენიმე თვეში – 25.12.2007წ. მ. ც-ეის მიერ წარდგენილი განცხადება, რომელშიც მოსარჩელე უთითებდა ასაღიარებელ ნაკვეთზე ორი ნაგებობის არსებობაზე.

კომისიის მოსაზრება, რომ ორთოფოტოთი შეუძლებელია ნაგებობათა სტატუსის, მათი მუდმივ თუ დროებით ნაგებობად მიჩნევის შესაძლებლობა, არ ასაბუთებს სარჩელის უსაფუძვლობას. კომისიამ უგულებელყოფილ გარემოება, რომ ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება კანონის ამოქმედებამდე (სულ მცირე 2003 წლამდე) მ. ც-ეის მიერ ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ის) ქ. №...-ში მდებარე ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ასევე მასზე ისეთი ნაგებობის არსებობა, რომელიც გამოიყენებოდა მ. ც-ეის ოჯახის საცხოვრებელი მიზნით. აღნიშნული გარემოება დასტურდება არა მხოლოდ მონმეთა ჩვენებებითა და ექსპერტიზის დასკვნით, არამედ აგრეთ-

ვე სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით. საქმეში დაცულ 2005 წლის შემდგომ გაცემულ ორთოფოტოებსა და საკადასტრო ნახაზებზე კვლავ ფიქსირდება 2005 წლის ორთოფოტოზე არსებული ნაგებობები, ამასთანავე, კომუნალური გადახდის ქვითრები, კონკრეტულ მისამართზე მ. ც-ის რეგისტრაცია, ნაკვეთისა და მასზე მდებარე ნაგებობების ფოტოსურათები ადასტურებს, რომ მ. ც-ეს ნაკვეთის ფლობა არ შეუწყვიტავს, იგი დღემდე ცხოვრობს სადავო ნაკვეთზე განთავსებულ საცხოვრებელ ფართში. აღნიშნული მტკიცებულებების გათვალისწინებით, კომისიის მითითება საცხოვრებელი ნაგებობის დროებით ხასიათზე არაა სათანადოდ დასაბუთებული. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთზე შენობის და არა დროებითი ნაგებობის არსებობის დადგენის მიზანია – პირის მიერ მიწის ნაკვეთის რეალურად დაკავების, ფლობის, მასზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელების, ასევე პირის ნაკვეთის, როგორც საკუთარის, ფლობის და სარგებლობის ნების დადასტურება. კანონის მიზანია კერძო პირის მფლობელობაში არსებული სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი არა ყველა მიწის ნაკვეთის განკერძოება, არამედ მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადაცემა, რომელზეც უტყუარად დასტურდება 2007 წლამდე დაუფლების ფაქტი, ნაკვეთის გამოყენება დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, კერძო პირის მიერ ნაკვეთის „მისაკუთრება“, რაც დგინდება კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ცხოვრებით ან/და საქმიანობით, ნაკვეთის დაუფლების არადროებითი ხასიათით, ნაკვეთის, როგორც საკუთარის ფლობით. უკეთუ უტყუარად დასტურდება კანონის ამოქმედებამდე პირის მიერ ნაკვეთის დაუფლება, სარგებლობა, მოვლა-პატრონობა, ნაკვეთზე 2007 წლამდე განთავსებულ ნაგებობაში მუდმივი ცხოვრება, დაუსაბუთებელია საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმა. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში ჯერ კიდევ 25.12.2007წ. წარდგენილ განცხადებაში მ. ც-ე უთითებდა, რომ მისი ოჯახი ფლობს და სარგებლობს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთით და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი ნაგებობით. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით უტყუარად დგინდება კანონის ამოქმედებამდე მ. ც-ის მიერ სადავო ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. თავად სადავო აქტივშიც მითითებულია, რომ დადასტურდა კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის არსებობა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე საქმეში

დაცულ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 20.06.2016წ. წერილზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ განიხილა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მ. ც-ეის განცხადება და 23.05.2016წ. №503 ოქმით მიიღო გადაწყვეტილება დაინტერესებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების თხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე იმ შემთხვევაში, თუ ეს უძრავი ქონება გათავისუფლდება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე არსებული რეგისტრაციისაგან. აღნიშნული წერილის მიხედვით, კომისია აფიქსირებს დადებით პოზიციას მ. ც-ეის საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით და არ უთითებს საკუთრების უფლების აღიარების რაიმე დამაბრკოლებელ გარემოებაზე ნაკვეთზე მუნიციპალური საკუთრების გავრცელების გარდა. აღნიშნულის გათვალისწინებით მით უფრო გაურკვეველია აღიარებაზე უარი იმ საფუძველით, რომ კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთზე განთავსებული იყო დროებითი ნაგებობა.

მ. ც-ე სარჩელში უთითებს 21.07.2005წ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენაზე, რომელზეც დატანილი იყო კაპიტალური სველი წერტილი და მიწის ნაკვეთზე კაპიტალურად დამაგრებული ვაგონი. 21.07.2005წ. შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითება ხდება აგრეთვე ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნაში. აღნიშნული ნახაზის გაცემისას მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის (ძალადაკარგულია 20.03.2006წ.) 11.2 მუხლის თანახმად, კადასტრულ რუკაზე მოცემული უნდა ყოფილიყო მიწის და სხვა უძრავი ქონების საზღვრები, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა. ამდენად, აღნიშნული საკადასტრო ნახაზი, რომელიც საქმეში არ არის დაცული, აგრეთვე საჭიროებს შესწავლას, რადგან მასზე დატანილი უნდა ყოფილიყო ინფორმაცია მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე უძრავი ქონების შესახებ. ნახაზზე ე.წ. „ვაგონის“ დაფიქსირების შემთხვევაში, უნდა შეფასდეს მისი დროებით ნაგებობად მიჩნევის შესაძლებლობა.

საქმის გარემოებათა ხელახლა გამოკვლევისას შეფასებას საჭიროებს აგრეთვე მ. ც-ეის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი, რადგან კომისიაში 06.11.2015წ. წარდგენილი განცხადებით მ. ც-ე მართალია, ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ის) ქ. №...-ში მდებარე 328 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, თუმცა კომისიაში მოსარჩელის მიერვე 2015 წლამდე წარდგენილ განცხადებებში, ისევე როგორც 2011წ. გაცემულ ექსპერტიზის დასკვნაში მიწის ფართად მითითებულია 310 კვ.მ., ხოლო მონ-

მეები, რომლებიც მ. ც-ეის მიერ სადავო ნაკვეთის ფლობასა და სარგებლობას ადასტურებენ, მიწის ფართად უთითებენ 300კვ.მ.-ს. ამდენად, დადგენას საჭიროებს ასალიარებელი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართობი.

სადავო აქტით მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მეორე საფუძვლად მითითებულია აგრეთვე ის გარემოება, რომ მ. ც-ეის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე თბილისის მუნიციპალიტეტის 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, მიწის ნაკვეთის თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში აღრიცხვით აღიარების მიზნებისთვის არ იცვლება მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი. მ. ც-ეის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებისას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, თუმცა იგი ვერ ჩაითვლებოდა განკერძოებულ მიწის ნაკვეთად. კანონში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დარეგისტრირებით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება. ამგვარი განმარტება შესაბამისობაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანთან, რომელიც ანესრიგებს პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებს, წესსა და პირობებს, აგრეთვე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. კანონის 1-ელი 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 მიზნის განსაზღვრისას გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით კანონმდებელმა წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ. ხსენებული კანონის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება, დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას, მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მიწის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების – მიწის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 27.12.2013წ. №2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანონის მიღების მიზეზი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც აფერხებდა მიწის ფონდის ათვისებას, მიწის ბაზრისა და მიწის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მიწების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და, შესაბამისად, მათი მიწის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). ამდენად, ნათელია, რომ კანონის მიღება ემსახურებოდა ზემოაღნიშნული პრობლემების აღმოფხვრას, რაც თანაბრად ავრცელებდა მის მოქმედებას, როგორც სახელმწიფოს, ისე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით. სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება, რაც თავისთავად გულისხმობს არა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთ-

რებაში, არამედ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწებსაც (იხ. სუსგ 28.10.2019წ. №ბს-504-501(კ-17)). ამდენად, მ. ც-ვის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში მოქცევა, არ ქმნიდა მ. ც-ვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს.

საკითხზე ხელახალი მსჯელობისას კომისიამ უნდა გაითვალისწინოს აგრეთვე არქიტექტურის სამსახურიდან მის მიერვე გამოთხოვილი ინფორმაცია. სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 05.02.2016წ. წერილის თანახმად, მართალია მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სპეციალურ (სპეც) ზონაში, თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების გამოძიების გარემოებებს შორის არ ასახელებს ნაკვეთის მდებარეობას ზოგადად სპეციალურ (სპეც) ზონაში (3.2 მუხ.). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 24.05.2016. №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ თანახმად, სპეციალური ზონა მოიცავს: არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს, არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს და არსებულ/დაგეგმილ სამხედრო გამოყენების ტერიტორიებს (მე-15 მუხ. მე-2 პუნქტის „დ“ ქვ.პ., მე-5 პუნქტის „ვ“, „ზ“, „თ“ ქვ.პ.). ამდენად, მართალია, სპეციალური ზონა სამხედრო გამოყენებისათვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთების გარდა მოიცავს სხვა არა ერთი კატეგორიის მიწის ნაკვეთს, თუმცა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება გამოძიებისა და მხოლოდ სპეციალური დანიშნულების – თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე (კანონის 3.2 მუხ. „კ“ ქვ.პ.), ხოლო განსახილველ შემთხვევაში ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე არ დადასტურებულა. საგულისხმოა აგრეთვე, რომ კომისიის სადავო აქტით აღნიშნული საფუძველი არ გამხდარა მ. ც-ვის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არსებობს სადავო აქტის სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის წინაპირობები, რადგან აღმინის-

ტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.) მართალია, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. განსახილველ შემთხვევაში გამოკვლევას საჭიროებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები. კომისია ვალდებულია მასთან წარდგენილ განცხადებაში დასმული საკითხი შეისწავლოს სზაკ-ით დადგენილი წესით, სრულად გამოიკვლიოს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები და მიიღოს სათანადოდ დასაბუთებული გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში სადავო აქტი ვერ აკმაყოფილებს აღნიშნულ სტანდარტს. ამასთანავე, გათვალისწინებელია, რომ მ. ც-ეის სასარჩელო მოთხოვნა სადავო აქტის ბათილად ცნობა და კომისიისათვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება. ამდენად, მ. ც-ე სასამართლოსგან არ ითხოვს კომისიისათვის აღიარების შესახებ აქტის გამოცემის დავალებას, მოსარჩელის მოთხოვნას შეადგენს კომისიისათვის საქმის გარემოებათა ხელახლა გამოკვლევის და შემდგომში აქტის გამოცემის დავალება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სასამართლო შეზღუდულია სასარჩელო მოთხოვნით, იგი არ არის უფლებამოსილი მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა (სსკ-ის 248-ე მუხ.), შესაბამისად, სადავო აქტი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე.

რაც შეეხება სარჩელზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის საკითხს, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სასკ-ის 10.2 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯების სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. პროცესის ხარჯები მოიცავს სახელმწიფო ბაჟს (სსკ-ის 37-ე მუხ.). მოცემულ შემთხვევაში დადასტურდა, რომ კომისიის მიერ სადავო 12.03.2018წ. №401 განკარგულების გამოცემა მოხდა საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის გარეშე. ამდენად, სწორედ კომისიას უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ. ც-ეის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2020წ. განჩინება და საქმეზე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ც-ეის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 12.03.2018წ. №401 განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ნ. ჭ-ეის (პ.ნ. ...) სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 250 ლარის ანაზღაურება;
6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თ. ა-ის (პ.ნ. ...) სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიწის საკუთრების
უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-129(კ-21)

14 აპრილი, 2022 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:

ტ. გ-ემ 2019 წლის 10 მაისს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და „საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ამავე კომისიის 2019 წლის 11 თებერვლის №214 განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე, კომისიისთვის, ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ტ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

სარჩელის თანახმად, ტ. გ-ე მრავალი წელია ფლობს და სარგებლობს ქალაქ თბილისში, ...ის №27-ში მდებარე 382 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით, რომელიც მისი კუთვნილი, 1995 წელს შექმნილი 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების მომიჯნავედ მდებარეობს. 2015 წელს ქალაქ თბილისის საკრებულომ ტ. გ-ის მოთხოვნა დააკმაყოფილა და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაწილი (185 კვ.მ.) უღიარა, თუმცა დანარჩენი ნაწილის (182 კვ.მ.) აღიარება თავად არ მოუთხოვია შესაბამისი ღირებულების გადახდის საშუალების არქონის გამო. მოსარჩელისვე აღნიშვნით, მიტაცებული მიწის დაკანონებაზე გარკვეული შეღავათების გავრცელების გამო, 2017 წელს განცხადებით კვლავ მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად და-

კავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ მიზეზით, რომ მოსარჩელეს თავის დროზე ორივე ნაკვეთზე უფლების აღიარება არ მოუთხოვია, ასევე, არ დგინდებოდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ აღიარების კომისიამ დაუსაბუთებლად უთხრა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რის გამოც მან სადავო აქტის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ტ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი „ტ. გ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 11 თებერვლის №214 განკარგულება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა, კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, ქალაქ თბილისში, ...ის №27-ის მიმდებარედ არსებულ 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ტ. გ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ტ. გ-ემ 2014 წლის 23 ივნისს განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული, №... საკადასტრო კოდის მქონე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ – 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონება მოითხოვა. კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (თბილისი, ...ის ქ. №27-ის მიმდებარედ) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია (სასყიდლიანი) და როგორც საკუთრების მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლება ელიარა ტ. გ-ეს. აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და მის შესაბამისად გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, №... საკადასტრო კოდით, დარეგისტრირდა ტ. გ-ის საკუთრებად.

ტ. გ-ემ 2017 წლის 19 სექტემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდის მქონე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 ოქტომბერს ტ. გ-ის განცხადება მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 11 თებერვლის №214 განკარგულებით, ტ. გ-ეს უარი უთხრა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქალაქ თბილისი, ...ის ქ. №27-ის მიმდებარედ 182.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არარსებობისა და ამავდროულად, მიწის კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების დაუდასტურებლობის საფუძველით.

საქმეზე დართული საკადასტრო გეგმებისა და ორთოფოტოების მიხედვით, დადასტურებულია, რომ 2005 და 2010 წლების მდგომარეობით, №... საკადასტრო ერთეულის ჩრდილოეთით მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი (სადავო მიწის ნაკვეთი) წარმოადგენს საჯარო რეესტრში აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეულ, დაურეგისტრირებელ ერთიან სივრცეს.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე 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 (სარეგებლობაში) 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 იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმო-

ეშვა 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან №... საკადასტრო ერთეულის ჩრდილოეთით მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეულ, დაურეგისტრირებელ ერთიან სივრცეს, შესაბამისად, ამ მიწის ნაკვეთის ნაწილის №... საკადასტრო ერთეულის მესაკუთრის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი შესაძლებელია შეფასდეს იმის მტკიცებულებად, რომ იგივე მესაკუთრემ თვითნებურად დაიკავა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მეორე ნაწილიც, თუ №... მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრეთა უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ფაქტობრივად არსებული მონაცემები სხვაგვარ დასკვნას არ განაპირობებს. შესაბამისად, ტ. გ-ის განცხადების განხილვისას საქმის გარეობების ყოველმხრივ გამოკვლევისთვის არსებობს №... მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრეების უფლებრივი მდგომარეობისა და ტ. გ-ის მოთხოვნაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრის პოზიციის გამოკვლევისა და შეფასების საჭიროება, ასევე, დასადგენ გარემოებებთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირისაგან განმარტებებისა და დამატებითი მტკიცებულებების (როგორცაა განსახილველი მიწის ნაკვეთის მეზობელი ნაკვეთების მესაკუთრეთა პოზიციებიან/და სხვა) მოთხოვნის

შესაძლებლობა, რასაც ადგილი არ ჰქონია.

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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 სექტემბრის 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 2019 წლის 19 ნოემბრის 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, მინის ნაკვეთზე მხოლოდ სასაზღვრო მიჯნის არარსებობაზე მითითება არ წარმოადგენდა პირის მიერ უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის გამომრიცხველ საკმარის გარემოებას, რადგან კანონით დადგენილი წესით შეგროვებული მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე უნდა დადგინდეს მოსარჩელის ან მისი მამკვიდრებლის მიერ უფლებასაღიარებელის მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი (ნაკვეთის შემოსაზღვრა, საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთთან გაერთიანება, მოვლა, კულტურული ხე-მცენარეების დარგვა, უძრავი შენობა-ნაგებობის განთავსება, სხვადასხვა დანიშნულების საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელის არსებობა და სხვა), ასევე პირის განზრახვა, კერძოდ განმცხადებლის მიერ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე სახელმწიფოს კუთვნილი მინის ნაკვეთის ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავება მიზნად ისახავდა მასზე, როგორც საკუთარზე ფაქტობ-

რივი ბატონობის მოპოვებას ამ უფლების შემდგომში საკუთრებად ტრანსფორმირების მიზნით, თუ ეს იყო დროებითი ხასიათის მოქმედება, რაც საჭიროების გავლის შემდეგ მიწის ნაკვეთის მიტოვებაში გამოიხატებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება მასზედ, რომ ტ. გ-ის განცხადების განხილვისას არსებობდა №... მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრების უფლებრივი მდგომარეობისა და ტ. გ-ის მოთხოვნაზე №... მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრის პოზიციის გამოკვლევისა და შეფასების საჭიროება, ასევე, დასადგენ გარემოებებთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირისაგან განმარტებებისა და დამატებითი მტკიცებულებების (როგორცაა განსახილველი მიწის ნაკვეთის მეზობელი ნაკვეთების მესაკუთრეთა პოზიციები ან/და სხვა) მოთხოვნის შესაძლებლობა, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა 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, ტ. გ-ე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. როგორც უკვე აღინიშნა, აუცილებელია, რომ განმცხადებელს დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე – 2007 წლამდე გააჩნდეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების/მართლობაში მფლობელობის უფლება და ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ასევე კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად ჰქონდეს დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

კასატორის მითითებით, საქმის მასალებით, აეროფოტოგადაღე-

ბებიტა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით დასტურდება, რომ ტ. გ-ის საკუთრებაში აქვს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (საერთო ფართობი 185 კვ.მ.), ასევე, თანასაკუთრებაში აქვს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (საერთო ფართობი 170.19 კვ.მ.). აღსანიშნავია, რომ ტ. გ-ე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა 2015 წელს, კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე. უფლების აღიარება კი მოხდა, როგორც ტ. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე. ამასთანავე, დადგენილია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

დადგენილი გარემოებების, ასევე აეროფოტოგადაღებების გათვალისწინებით, კომისიამ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი. ასევე არ დგინდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი, რამდენადაც პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისთვის, საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და იგი თავის დროზე არ მოიცავდა უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს. ამდენად, მოსარჩელე ვერ აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ვერც ერთ კატეგორიას, რის გამოც კასატორი თვლის, რომ სადავო აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 მარტის 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 საფუძველების 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 ტ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1. ტ. გ-ემ 2014 წლის 23 ივნისს განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული, №... საკადასტრო კოდის მქონე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

2. კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი №420) მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №27-ის მიმდებარედ) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია (სასყიდლიანი) და საკუთრების უფლება ელიარა ტ. გ-ეს. აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და მის შესაბამისად გაცემული საკუთრების უფლების მონაშობის საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი №... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა ტ. გ-ის საკუთრებად;

3. ტ. გ-ემ 2017 წლის 19 სექტემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №27-ის მიმდებარედ 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა;

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის მიმართვით ტ. გ-ის განცხადება და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას;

5. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ტ. გ-ის განცხადება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად გადაუგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს. აღნიშნული სამსახურის 2018 წლის 27 აპრილის წერილით კომისიას ეცნობა, რომ ტ. გ-ის განცხადებით მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონაში (სზ) იყო მოქცეული;

6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 11 თებერვლის №214 განკარგულებით, ტ. გ-ეს უარი უთხრა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქალაქ თბილისი, ...ის ქ. №27-ის მიმდებარე 182.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არარსებობის, ასევე,

მინის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლამდე) თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის დაუდასტურებლობის საფუძველით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გ. გ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს განსაზღვრავს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მინას 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 მინის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე. ამრიგად, თუკი დაინტერესებული პირი, მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს მომიჯნავე მინის ნაკვეთზე და საკითხი არ ეხება თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთს საცხოვრებელი სახლით ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით, მან უნდა დაამტკიცოს დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) მომიჯნავე მინის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, ამასთან, მოთხოვნილი მინის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე (დღეს მოქმედი რეგულაციით კი, საკუთრებაში არსებული და აღიარებამოთხოვნილი მინის ნაკვეთების ჯამური ფართობი ბარში არ უნდა აღემატებოდეს 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს). იმავე 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 უფლების 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 დამტკი-

ცეხული „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 მონმის 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 მონმის ჩვენება კი – მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მონმის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავე მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის საფუძვლით, თუმცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადგვო განკარგულებით, ტ. გ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. განკარგულებაში მიეთითა, რომ არ დასტურდებოდა განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი, რამდენადაც ტ. გ-ის თავდაპირველი განცხადების განხილვისას, საკუთრების უფლების აღიარება, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, მოთხოვნილი იყო 185 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და იგი არ მოიცავდა განსახილ-

ველი განცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს. შესაბამისად, გადანყვეტილების მიღების დროისთვის (2015წ.) განმცხადებელი პრეტენზიას არ აცხადებდა დღეის მდგომარეობით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფლობასთან დაკავშირებით. განკარგულებით ასევე აღინიშნა, რომ საქმის მასალებითა და აეროფოტოგადაღებებით არ დასტურდებოდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2019 წლის 11 თებერვალს მიღებული იქნა №214 განკარგულება „ტ. გ-ისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“. ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში შესაფასებელია, წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის შემაფერხებელ გარემოებას მოთხოვნილი მიწის მომიჯნავედ მოსარჩელის საკუთრებაში იმ მიწის ნაკვეთების არსებობის ფაქტი, რომლებსაც საკუთრების უფლებით ფლობდა, თუმცა ერთი მხრიდან მოსაზღვრე მიწის ნაწილი, თავის დროზე, სწორედ აღიარების საფუძველზე იქნა საკუთრებაში გადაცემული და იმ პირობებში დანარჩენ მიწის ნაწილზე, როგორც მომიჯნავე ნაკვეთზე ტ. გ-ეს საკუთრების უფლების აღიარება არ მოუთხოვია.

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

საკასაციო სასამართლო აღიარებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების გამორიცხვის დასაბუთებისთვის მიუთითებს საქმეზე დადასტურებულ გარემოებებზე. კერძოდ, სადავო არ არის, რომ მოსარჩელემ ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდის მქონე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის გადანყვეტილებით (სხდომის ოქმი №420) თბილისში, ...ის ქუჩა №27-ში მდებარე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის თანასაკუთრებაში არსებული, №... საკადასტრო კოდის 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა ტ. გ-ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთი №... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა ტ. გ-ის საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველი გახდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – საკუთრების მონმობა №10287 (დამონმების თარიღი 25.02.2015წ.). აღნიშული მონმობის გაცემას კი, თავის მხრივ, საფუძვლად დაედო აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის №420 სა-ოქმო გადანყვეტილება, რომლითაც მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია (სასყიდლოანი) და მოსარჩელეს ელიარა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. ამასთანავე, დასტურდება, რომ საკუთრებააღიარებული მიწის ნაკვეთის დანარჩენ – 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეს პრეტენზია არ განუცხადებია და არ მიუთითებია მისით სარგებლობისა და ფლობის შესახებ. ამრიგად, დასახელებული გარემოებებით უდავოდ დასტურდება, რომ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული, ასევე უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ. ეს უკანასკნელი კი ტ. გ-ეს საკუთრებაში გადაეცა 2015 წელს აღიარების საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, ცალსახად გამოირიცხება მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) მესაკუთრედ ყოფნისა და მომიჯნავედ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის, ასევე, კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასახელებული მოცემულობით, მიზანშეუწონელი და გაუმართლებელია აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის მომიჯნავეობის საფუძველით დაუსრულებელი ათვისება და შემდგომ მასზე საკუთრების უფლების აღიარება. მართალია, აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ერთი მხრიდან ესაზღვრება აღიარების საფუძველზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს,

ხოლო მეორე მხრიდან საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდება, რომ მასზე პირველადი მოთხოვნის ფარგლებში მოსარჩელეს მიწის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარება არ მოუთხოვია. ამასთანავე, ტ. გ-ისა და პ. კ-ის 450 კვ.მ. თანასაკუთრების გაიმიჯნა, რომლიდანაც ტ. გ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ბინა №1, საერთო ფართი – 170.19 კვ.მ., თუმცა მანამდეც თანასაკუთრების 450 კვ.მ-დან ტ. გ-ის წილი 1/2-ს შეადგენდა. ამდენად, აღიარების კომისიის მიერ პირველადი განცხადების განხილვის პირობებში, მოსარჩელეს საკუთრების უფლება ელიარა ზუსტად იმ კვადრატულობით, რაც კანონითაა განსაზღვრული (აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ნაკლები უნდა ყოფილიყო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე). აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტ. გ-ის მოთხოვნა უსაფუძვლოა, იგი არ აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის 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 უფლებაასაღიარებელი 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 დოკუ-

მენტებით 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 მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტ. გ-ეზე ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №27-ის მიმდებარედ 182 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 11 თებერვლის №214 განკარგულება კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძვლები. მითითებული აქტის კანონიერების პირობებში კი, არ არსებობს კომისიისთვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელოვანი 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 ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს 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 გადანწყვეტილების 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 გადანაცვები, 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 გადანაცვლებას ან გამოიტანს ახალ გადანაცვლებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე კოდექსის 37-ე მუხლიდან გამომდინარე კი, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სახელმწიფო ბაჟი კი მიეკუთვნება სასამართლო ხარჯებს.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, ტ. გ-ის წარმომადგენლის 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 2020 წლის 14 სექტემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადანაცვლებები;

3. ტ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ტ. გ-ის წარმომადგენლის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადანაცვლებების საბოლოო და არ საჩივრდება.

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