

# საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე

2012, №7

მიწის

დავები

სამიბელო

## 1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

### უფლების მოპოვების საფუძვლები

- მიწაზე საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა
- მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ გარიგებათა ბათილობის წესი
- მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის და უფლების ფაქტის დადგენა
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მინიჭება
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება
- მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის წესი
- მიწის ნაკვეთზე საზღვრების დადგენისას დავის საგნის დაზუსტება
- საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაცია
- საკუთრების უფლების კანონიერების შემოწმება
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების კანონიერება
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პირობები
- მიწის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი
- მიწის რეგისტრაციის კანონიერება
- მიწის ნაკვეთის ადგილმონაცვლეობის კანონიერების შემოწმების ვალდებულება
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შენარჩუნება წითელი ხაზების კორექტირების დროს

## 2. მიწის გადასახადი

- მიწის გადასახადი და იჯარის ქირა

## 3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრება

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემა

## 4. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

### მიწის საკუთრება

- არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრებაში გადაცემის წესი
- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით პირდაპირი წესით განკარგვის წესი

# 1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძვლები

## მიწაზე საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა

### განჩინება

18ს-1471-1429(კ-08)

23 მარტი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე,

პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2005 წლის 25 ნოემბერს შპს «გ-მა» სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე მცხეთის რაიონის გამგეობის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება შპს «გ-თვის» სასათბურე მეურნეობის კომპლექსის ქვეშ და მიმდებარედ არსებული 8,22 ჰა მიწის ნაკვეთის 49 წლის ვადით იჯარით გადაცემის შესახებ. დაიდო ადმინისტრაციული ხელშეკრულება და მისი კონკრეტული პირობები და მხარეთა უფლება-მოვალეობები ჩამოყალიბებულ იქნა ამ დადგენილების საფუძველზე გაფორმებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის 2004 წლის 13 მაისის ხელშეკრულებაში. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის 1399 დადგენილებით ძალადაკარგულად იქნა გამოცხადებული მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილება და შეწყვეტილ იქნა შპს «გ-თან» 2004 წლის 13 მაისს დადებული საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედება.

მოსარჩელის მტკიცებით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის 1399 დადგენილება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონს, და ამასთან, არსებითად იყო დარღვეული მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ხსენებული დადგენილება გამოცემული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლზე დაყრდნობით, რომელიც, გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში, ითვალისწინებდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების შესაძლებლობას. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილება არ წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და იგი იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება და მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების შესაძლებლობას კანონი არ ითვალისწინებდა. გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელი იყო ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადება ან მისი შეცვლა, ამ კოდექსის 70-ე მუხლის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმების საფუძველზე, ან ამავე კოდექსის 71-ე მუხლის მიხედვით – მხოლოდ გარემოებათა არსებითად შეცვლისას და ისიც მეორე მხარის თანხმობით.

მოსარჩელის განმარტებით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილება წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას და არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რადგან იგი დამოუკიდებლად არ წარმოშობდა, არ აწესებდა, არ ცვლიდა, არ წყვეტდა და არ ადასტურებდა პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ამდენად, მხარეთა შორის დადებულ იქნა საიჯარო ხელშეკრულება და მისი ადმინისტრირების გზით გაუქმება და ძალადაკარგულად გამოცხადება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლზე დაყრდნობით, წარმოადგენდა ამ კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი ნაწილით გათვალისწინებულ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს. ამასთან, არსებობდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მეორე საფუძველიც – მისი მომზადებისა და გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევები, კერძოდ, მცხეთის რაიონის გამგეობის მიერ ეს საკითხი განხილულ იქნა საჯაროობის, ადმინისტრაციული წარმოების აუცილებლობის, საკითხის შესწავლაში შპს «გ-ის» აუცილებელი მონაწილეობის, საქმის გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების პრინციპების სრული უგულებელყოფით, რითაც უხეშად იქნა დარღვეული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე, 34-ე, 76-ე, 95-ე, 96-ე და 202-ე მუხლების მოთხოვნები.

მოსარჩელის მტკიცებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 24-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობდა ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი. შესაბამისად, მცხეთის რაიონის გამგეობა ვალდებული იყო, დაეცვა თანასწორუფლებიანი კონტრაგენტის სტატუსი, რაც გამოიწვევდა ადმინისტრირების შესაძლებლობას – დაუშვებელი იყო საჯარო დაწესებულების მხრიდან ადმინისტრირების განხორციელება კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობების მიმართ, ანუ იგი არ იყო უფლებამოსილი, თავისი დადგენილებით გაეუქმებინა ან ბათილად გამოეცხადებინა ადმინისტრაციული გარიგება, რადგან აღნიშნული მხოლოდ სასამართლოს პრეროგატივა იყო. «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს 1446 ბრძანებულების მე-2 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარ-



მულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის შესაბამისად, არ დაუდია ადმინისტრაციული ხელშეკრულება. ხსენებულ დადგენილებაში გამოვლენილი გამგეობის ნება მიმართული იყო არა ხელშეკრულების დადებისაკენ, არამედ გამომდინარეობდა კანონისმიერი ვალდებულებიდან – დაედგინა არა დაედგინა იჯარით გამცემი კომისიის ოქმი, ანუ ამ მიმართველობითი ფუნქციის განხორციელებისას მისი ნების გამოვლენის ფორმას წარმოადგენდა არა ხელშეკრულების დადება, არამედ – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება, რომელიც სავალდებულო იყო შესასრულებლად.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის 1-ელი ნაწილით განსაზღვრული იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლების მქონე სუბიექტი, კერძოდ, ასეთს წარმოადგენდა მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით რეგლამენტირებული იყო აღმქურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების შესაძლებლობა, თუ ეს პირდაპირ იყო მითითებული კანონში ან მის საფუძველზე გამოცემულ ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის დადგენილებით შესაბამის სამსახურებს დაევალით, ჩაეტარებინათ სამუშაოები სანიტარულ ზონაში არსებული სასაბურთო და სანერგე მეურნეობის დაუყოვნებლივ დასაკონსერვებლად და მისი სხვა ადგილზე ასაშენებლად საჭირო თანხების გათვალისწინება. საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის განკარგულებით, მცხეთის რაიონის გამგეობას, იმის გათვალისწინებით, რომ მუხრანის ველის ტერიტორია იყო წყალსადენის დავის პირველი სანიტარული ზონა, დაევალით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეტანა ცვლილება 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილებაში, მუხრანის ველის ტერიტორიიდან 8,22 ჰა მიწის ნაკვეთის შპს «გ-თვის» იჯარით (49 წლით) გადაცემის შესახებ. დასახელებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ ეს იყო დასახელებული ნორმით გათვალისწინებული შემთხვევა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის ხსენებული დადგენილებით გათვალისწინებული პირობების ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეუსრულებლობა არ წარმოადგენდა მცხეთის რაიონის გამგეობის გასაჩივრებელი დადგენილების ბათილად ცნობის საფუძველს. გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მითითებული გარემოება, კერძოდ, ის, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული ნაგებობების მესაკუთრეს, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, წარმოადგენდა შპს «გ-ი», ასევე არ ქმნიდა გასაჩივრებელი დადგენილების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «გ-მ», რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი მოუთხოვს სასარჩელო განცხადებაში მოყვანილ გარემოებებზე და დამატებით აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. კასატორის მოსაზრებით, მის მიერ წამოყენებულია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოების მიმართ, რომ, თითქოს შპს «გ-ს» დარღვეული აქვს სანიტარულ ზონაში ფუნქციონირების წესები და იჯარის ხელშეკრულების პირობები, რადგან სინამდვილეს არ შეესაბამება და არასწორია შპს «გ-ის» დადანიშნულება საიჯარო ხელშეკრულების დარღვევაში. წყალსადენის სათავო ნაგებობის ტერიტორიის საერთო ფართობი 150 ჰექტარს შეადგენს, ხოლო შპს «გ-თვის» იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობი მხოლოდ 8 ჰექტარია (ამ ტერიტორიის ნაწილია), შპს «გ-ის» მიერ იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე იძულებით გადაადგილებული პირები არ ცხოვრობენ, არამედ ისინი ცხოვრობენ შპს «თ-ის» მფლობელობაში არსებულ ტერიტორიაზე და მათ ამავე ტერიტორიაზე ჰყავთ საქონელი. ამდენად, ალოგიკურია, რომ იჯარის ხელშეკრულების დარღვევად მოპასუხე გამგეობა მიიჩნევს იძულებით გადაადგილებულ პირთა ცხოვრებას არა იმ ტერიტორიაზე, რომელიც შპს «გ-ს» აქვს გადაცემული.

კასატორის განმარტებით, მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე დღეისათვის თავად შპს «გ-ი» ვერ ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას, ამ ტერიტორიაზე მისი ნებისმიერი შესვლა კონტროლდება შპს «თ-ის» ადმინისტრაციის მიერ, შესაბამისად, იგი ამ ტერიტორიაზე არანაირ სამეწარმეო საქმიანობას არ ეწევა და არანაირ სასუქს – არც ორგანულს და არც არაორგანულს არ და ვერ ხმარობს, ამასთან, შპს «გ-მა» თავისი მწირი სახსრებით განახორციელა საბურთის დემონტაჟი და ამჟამად მიმდინარეობს მრავლად არსებული ნერგების ეტაპობრივად გატანა, ხოლო მას, თავის რესურსების გათვალისწინებით, ამისათვის, სავარაუდოდ, 2 წელი სჭირდება. ამ პერიოდის შემდეგ კი იგი თავად დააყენებს საკითხს ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებაც. ამ მიწის ნაკვეთზე არსებული, შპს «გ-ის» საკუთრებაში აღრიცხული ქონება დაფიქსირებულ იქნა მცხეთის რაიონის ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროს მიერ 2003 წლის 24 იანვარს შედგენილ საინჟინერიო გეგმაში, ტექნიკურ პასპორტსა და 2004 წლის 20 ივლისს გაცემულ საჯარო რეესტრის ამონაწერშიც.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს «გ-ის» საკასაციო საჩივარი და მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008 წლის 17 დეკემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 10 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 9 თებერვლის განჩინებით შპს «გ-ის» საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ შპს «გ-ის» საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება, რომლითაც შპს «გ-ს» იჯარით გადაეცა სასათბურე მეურნეობის კომპლექსის ქვეშ და მიმდებარედ არსებული 8,22 ჰა მიწის ფართობი 49 წლის ვადით, რაზეც დაიდო სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის 1399 დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილება.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება კასატორის მიერ კასაციის მიზეზად იმაზე მითითებას, რომ მის მიერ წამოყენებულია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოების მიმართ, რომ, თითქოს შპს «გ-ს» დარღვეული აქვს სანიტარულ ზონაში ფუნქციონირების წესები და იჯარის ხელშეკრულების პირობები, რადგან სინამდვილეს არ შეესაბამება და არასწორია შპს «გ-ის» დადანიშნულება საიჯარო ხელშეკრულების დარღვევაში, ხოლო წყალსადენის სათავო ნაგებობის ტერიტორიის საერთო ფართობი 150 ჰექტარს შეადგენს, შპს «გ-თვის» იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობი მხოლოდ 8 ჰექტარია (ამ ტერიტორიის ნაწილია), შპს «გ-ის» მიერ იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე იძულებით გადაადგილებული პირები არ ცხოვრობენ, არამედ ისინი ცხოვრობენ შპს «თ-ის» მფლობელობაში არსებულ ტერიტორიაზე და მათ ამავე ტერიტორიაზე ჰყავთ საქონელი და ამდენად, ალოგიკურია, რომ იჯარის ხელშეკრულების დარღვევად მოპასუხე გამგეობა მიიჩნევს იძულებით გადაადგილებულ პირთა ცხოვრებას არა იმ ტერიტორიაზე, რომელიც შპს «გ-ს» აქვს გადაცემული.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის 107.24.125 დადგენილებაზე, რომლითაც შესაბამის სამსახურებს დაევალიათ, ჩატარებინათ სამუშაოები სანიტარულ ზონაში არსებული სასათბურე და სანერგე მეურნეობის დაუყოვნებლივ დასაკონსერვებლად და მისი დემონტაჟისა და სხვა ადგილზე ასაშენებლად საჭირო თანხების გათვალისწინება.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის 107.24.125 დადგენილებით გათვალისწინებული პირობების ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეუსრულებლობა. ასევე, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მითითებული ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული ნაგებობების მესაკუთრეს, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, წარმოადგენს შპს «გ-ი», არ წარმოადგენს მცხეთის რაიონის გამგეობის გასაჩივრებული დადგენილების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მხარეებს შორის სადავო არ არის, რომ კასატორის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ, სასათბურე-სანერგე მეურნეობის კონკრეტულ ქონებაზე შპს «გ-ის» საკუთრების უფლება დადასტურებულია მცხეთის რაიონის ტექნიკურ-სანიტარული ბიუროს მიერ 2003 წლის 24 იანვარს შედგენილი ტექნიკური პასპორტითა და მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ 2004 წლის 20 ივლისს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, რომელშიც მცხეთის რაიონის სოფელ მისაქციელში მდებარე 1383 8,22 ჰა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მითითებულია მცხეთის რაიონის გამგეობა, ხოლო შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ – შპს «გ-ი».

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის 1-ელ, მე-3, მე-6 და მე-7 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალადაკარგულად ცხადდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემისათვის დადგენილი წესით. ძალადაკარგულად გამოცხადება ნიშნავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტას მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების დღიდან. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს პირდაპირ არის მითითებული კანონში ან მის საფუძველზე გამოცემულ ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება, აგრეთვე, კასატორის მიერ კასაციის მიზეზად იმაზე მითითებას, რომ მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე დღეისათვის თავად შპს «გ-ი» ვერ ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას, ამ ტერიტორიაზე მისი ნებისმიერი შესვლა კონტროლდება შპს «თ-ის» ადმინისტრაციის მიერ და, შესაბამისად, იგი ამ ტერიტორიაზე სამეწარმეო საქმიანობას არ ეწევა და არანაირ სასუქს – არც ორგანულს და არც არაორგანულს არ

და ვერ ხმარობს. ამასთან, შპს «გ-მა» თავისი მწირი სახსრებით განახორციელა სათბურის დემონტაჟი და ამჟამად მიმდინარეობს მრავლად არსებული ნერგების ეტაპობრივად გატანა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის მართებულად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს არა კასატორის მიერ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე აპელირებას, არამედ იმას, რომ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა – გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად ცნო საამისოდ უფლებამოსილმა სუბიექტმა – მისმა გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ – მცხეთის რაიონის გამგეობამ. საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის 192 განკარგულების მე-4 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტით მცხეთის რაიონის გამგეობას (სხვა სუბიექტებთან ერთად) დაევალა ქ. თბილისის წყალსადენის სათავე ნაგებობების სანიტარული დაცვის ზონაში გათვალისწინებული შეზღუდვების აღსრულება და ყველა საჭირო სამუშაოს შესრულება მიწისქვეშა წყლების დაბინძურების თავიდან ასაცილებლად. ამავე განკარგულების მე-6 პუნქტით კი მცხეთის რაიონის გამგეობას, იმის გათვალისწინებით, რომ მუხრანის ველის ტერიტორია იყო წყალსადენის დაცვის პირველი სანიტარული ზონა, ეთხოვა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეტანა ცვლილება 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილებაში, მუხრანის ველის ტერიტორიიდან 8,22 ჰა მიწის ნაკვეთის შპს «გ-თვის» იჯარით (49 წლით) გადაცემის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის 192 განკარგულებაში მიეთითა სწორედ იმაზე, რომ მუხრანის ველის ტერიტორია, ანუ ის ტერიტორია, რომელზეც შპს «გ-ს» საკუთრების უფლებით აქვს შენობა-ნაგებობები, არის წყალსადენის დაცვის პირველი სანიტარული ზონა. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის 107.24.125 დადგენილებაში პირდაპირ არის მითითებული, რომ ნატახტრის წნევიანი წყლების საბადოს ტერიტორიაზე გარემოსდაცვითი კანონმდებლობისა და სანიტარული ნორმების დარღვევით ფუნქციონირებს სასათბურე და სანერგე მეურნეობა, ხოლო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 4 აგვისტოს 1456 დადგენილებით გათვალისწინებული იყო წყალმომარაგების მუხრანის ველის სანიტარული დაცვის პირველ ზონაში სასათბურე მეურნეობის ფუნქციონირების შეწყვეტა. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის 107.24.125 დადგენილებას საფუძვლად დაედო «ქალაქების – თბილისისა და რუსთავის წყალმომარაგების გაუმჯობესების ღონისძიებათა შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 4 აგვისტოს 1456 დადგენილება, რომლის მე-5 პუნქტით ქ. თბილისის მერიას დაევალა, დედაქალაქისა და მისი შემოგარენის სასმელი წყლით შეუფერხებელი უზრუნველყოფისათვის, დაუყოვნებლივ შეეწყვიტა ქ. თბილისის წყალმომარაგების მუხრანის ველის სანიტარული დაცვის პირველ ზონაში სასათბურე მეურნეობის ფუნქციონირება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ასევე ხაზგასმით აღნიშნავს და კასატორის ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოთ მოყვანილი კონკრეტული აქტებით – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის 107.24.125 დადგენილებითა და «ქალაქების – თბილისისა და რუსთავის წყალმომარაგების გაუმჯობესების ღონისძიებათა შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 4 აგვისტოს 1456 დადგენილებით პირდაპირ არის მიჩნეული მიზანშეუწონლად და დაუშვებლად ქ. თბილისის წყალმომარაგების მუხრანის ველის სანიტარული დაცვის პირველ ზონაში სასათბურე მეურნეობის ფუნქციონირება, რამაც შემდგომში შესაბამისი ასახვა ჰპოვა საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის 192 განკარგულებაში. აღნიშნულით კი სამართლებრივი საფუძველი ეცლება შპს «გ-ის» საკასაციო საჩივარს და, შესაბამისად, მის სასარჩელო განცხადებას.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არა აქვს კასატორის მიერ იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ შპს «გ-ი» მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე ვერ ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას, რადგან შპს «გ-ის» სარჩელის საგანია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის 149 დადგენილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის 1399 დადგენილების ბათილად ცნობა და შპს «გ-ის» მიერ წარმოდგენილი სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს და შესაბამისად, მისი ამ სარჩელის ფარგლებში არ შედის და განხილვას არ ექვემდებარება რაიმე სახის ხელშეშლის (ასეთის საერთოდ არსებობის შემთხვევაში) აღკვეთა.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორს არ წამოუყენებია რაიმე დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რაც საფუძვლად შეიძლებოდა დასდებოდა მისი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევა არ მომხდარა; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილება, რის გამოც საკასაციო სასამართლოს მიერ, კონკრეტულ შემთხვევაში, გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს შპს «გ-ის» საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

### სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

### და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს «გ-ის» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ გარიგებათა ბათილობის წესი

### განჩინება

18ს-674-646(კ-08)

29 აპრილი, 2009წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხენებელი),

ლ. მურუსიძე,

პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** მიწის ნაკვეთის გეგმაში (წითელ ხაზებში), შენობა-ნაგებობის საინვენტარიზაციო გეგმაში შეტანილი ცვლილებების გაუქმება, საჯარო რეესტრში შეტანილი ცვლილებების ბათილად ცნობა.

### აღწერილობითი ნაწილი:

11.01.01წ. სს «...» სარჩელი აღძრა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოში თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის, თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის, თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის, ასევე, გ. და უ. კ-შვილების მიმართ და მოითხოვა თავისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გეგმაში თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 24.08.97წ., თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს 17.08.2000წ. და მიწის მართვის დეპარტამენტის 06.12.2000წ. აქტებით შეტანილი ცვლილებების გაუქმება, გ. და უ. კ-შვილების მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმის აღდგენა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს 1996 წლის ჩანაწერების მდგომარეობით, ხოლო სს «...» კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გეგმის აღდგენა 23.08.1997წ. მდგომარეობით.

მოსარჩელის განმარტებით, სს «...» დაფუძნდა სამეცნიერო საწარმო კომპლექს «...» ბაზაზე და რეგისტრირებულია კრწანისის რაიონის სასამართლოს 11.12.95წ. '05/5-10 დადგენილებით. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. '05.39.213 დადგენილებით სს «...» დაუმარგდა მის მიერ დაკავებული, ... '50-ში მდებარე 3.5 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე შედგა საკადასტრო რუკა, რომლითაც სს «...» მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი განისაზღვრა 31440 კვ.მ-ით. 28.12.1998წ. სს «...» შეისყიდა მიწის ნაკვეთი, რაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

მოსარჩელის მითითებით, ... '48-ში მცხოვრებმა გ. კ-შვილმა მოშალა ღობე, რომლითაც სს «...» მიწის ნაკვეთი ემიჯნება მის ნაკვეთს, რის შედეგადაც მათ შორის წარმოიშვა დავა 1000 კვ.მ მიწის თაობაზე. 1998 წელს გ. კ-შვილმა სარჩელი აღძრა კრწანისის რაიონის სასამართლოში სს «...» მიმართ და მოითხოვა თავისი ნაკვეთით სარგებლობის უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა მოპასუხის მხრიდან და მიჯნის აღდგენა საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით, რაც არ დაკმაყოფილდა კრწანისის რაიონის სასამართლოს 02.06.1998წ. გადაწყვეტილებით. აღნიშნული გადაწყვეტილება გაუქმდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს, თუმცა გ. კ-შვილის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო, კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 08.06.2000წ. განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა.

მოსარჩელის განმარტებით, გ. და უ. კ-შვილების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა შედგენილია სხვადასხვა დროს, კერძოდ, 15.01.1998წ. გაიცა საინვენტარიზაციო გეგმა 1996 წლის ჩანაწერების მიხედვით, გეგმა ობიექტურად იყო შედგენილი. 17.08.2000წ. ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მიერ გაიცა საინვენტარიზაციო გეგმა, რომლის მიხედვითაც კ-შვილების კუთვნილი მიწის ნაკვეთი 2900 კვ.მ-დან გაიზარდა 3413 კვ.მ-მდე. მოსარჩელის მითითებით, მოსარჩელი-საგან ფარულად 24.08.1997წ. არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტმა ცვლილებები შეიტანა «...» გეგმაში და მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი 31440 კვ.მ-დან შეამცირა 29926 კვ.მ-მდე, ე.ი. 1514 კვ.მ-ით. აღნიშნულის შესაბამისად, მიწის მართვის დეპარტამენტის 06.12.2000წ. გადაწყვეტილებით ცვლილებები იქნა შეტანილი საჯარო რეესტრში. აღნიშნული აქტები უკანონოდ მიიჩნია მოსარჩელემ და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის 1-ელი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტის საფუძველზე მოითხოვა მათი ბათილად ცნობა იმ მოტივით, რომ მუნიციპალიტეტის კაბინეტის დადგენილებით მათ დაუმარგდათ 31440 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეისყიდა სს «...», რაც ძალაშია და არ გაუქმებულა.

სს «...» სარჩელი არ ცნეს მესამე პირებმა გ. და უ. კ-შვილებმა და შესაგებლით მოითხოვეს უსაფუძვლოდ გამო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. მათი განმარტებით, სადავო ნაკვეთი მათ სახელზე დამაგრებულია 1964 წლიდან, რაც დასტურდება ტექნიკური პასპორტის ბიუროს 28.09.1998წ. ტექნიკური პასპორტით, ასევე, 06.02.1985წ. და 16.05.1997წ. საინვენტარიზაციო გეგმებით.

დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 23.04.2001წ. გადაწყვეტილებით სს «...» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს «...» და მოითხოვა არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების დეპარტამენტის მიერ სს «...» მიწის ნაკვეთის გეგმაში 24.08.1997წ. შეტანილი ცვლილებების, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 17.08.2000წ. გაცემული, ... '148-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმის, მიწის მართვის დეპარტამენტის 06.12.2000წ. საკადასტრო რუკის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრში 2000 წლის 6 დეკემბრამდე არსებული მონაცემების ნამდვილობის აღიარება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 13.10.2003წ. განჩინებით სს «...» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და შემდეგი საფუძვლით უცვლელად დარჩა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 23.04.2001წ. გადაწყვეტილება:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. '105.39.213 დადგენილებით სს «...» დაუმარგდა 31440 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც საზოგადოებამ შეისყიდა და 28.08.1998წ. გატარდა საჯარო რეესტრში. 24.08.1997წ. თბილისის მთავარი არქიტექტურის მიერ ცვლილებები იქნა შეტანილი მიწის ნაკვეთის გეგმაში და სს «...» კუთვნილი მიწის ნაკვეთმა ნაცვლად 07.03.1997წ. დამტკიცებული 2.8 ჰა, 2.7 ჰა. შეადგინა. აღნიშნულის შესახებ ეცნობა მიწის მართვის დეპარტამენტსა და კრწანისის რაიონის გამგეობას. მიწის მართვის დეპარტამენტმა 1998 წელს აცნობა «...» მიწის ნაკვეთის გეგმაში განხორციელებული ცვლილებების შესახებ და მოითხოვა, ცვლილებების შეტანის მიზნით, დეპარტამენტში გამოცხადება, რაც არ განხორციელდა. «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 2.2 მუხლის შესაბამისად, მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. ამავე კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახორციელებს მიწის მართვის დეპარტამენტი, რომელიც 36-ე მუხლის საფუძველზე უფლებამოსილია ცვლილებები შეიტანოს სააღრიცხვო ბარათში ან სხვა დოკუმენტში. ამასთან, მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ რეესტრში შესწორებების განხორციელებას საფუძვლად დაედო არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების სამსახურის მიერ 16.05.1997წ. საინვენტარიზაციო გეგმის შესაბამისად, 24.08.1997წ. განხორციელებული წითელი ხაზების კორექტირება, რაც მხარის მიერ სადავო არ გამოდარა. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. დადგენილებით მას დაუმარგდა 31440 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაც ძალაშია და აღნიშნული ფართი მას ეკუთვნის. სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული დადგენილებით სს «...» დაუმარგდა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი, ფართობი კი დადგენილი უნდა ყოფილიყო გენერალური გეგმის შედგენის შემდეგ, რის გამოც, სააპელაციო პალატის აზრით, დადგენილებების ძალაში ყოფნა არ განაპირობებს აპელანტის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გასაჩივრებული გეგმის კორექტირება და ტექაღრიცხვის სამსახურის საინვენტარიზაციო გეგმა არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტებს, რის გამოც მათ მიმართ ვერ იქნება გამოყენებული ზოგადი ადმინისტრაციული და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის დებულებები.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს «...», რომლითაც მოითხოვა თბილისის საოლქო სასამართლოს 2003 წლის 13 ოქტომბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი სარჩელის დაკმაყოფილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 27.05.04წ. განჩინებით სს «...» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა სააპელაციო პალატის განჩინება და საქმე არსებითი ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-3 და 36.1 მუხლის «დ» ქვეპუნქტის მიხედვით მიწის მართვის დეპარტამენტი, კერძოდ რეგისტრატორი, უფლებამოსილია განხორციელოს რეესტრის მონაცემების შესწორება (ცვლილება), თუ ფართობისა და საზღვრების განმეორებითი დაზუსტების შედეგად გაირკვა, რომ არაზუსტია კადასტრის რუკისა და სააღრიცხვო ბარათის ადრინდელი მონაცემები. საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სასამართლოების მიერ არაჯეროვნადაა დადგენილი საკადასტრო რუკისა და სააღრიცხვო ბარათის ადრინდელი მონაცემები. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სს «...» მონაცემების კორექტირების საკითხის გადაწყვეტისას სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 36-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის «ა» და «დ» ქვეპუნქტებით. საკასაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა კ-შვილების სახლთმფლობელობის ნაკვეთის ოდენობის შესახებ საქმეში არსებული ურთიერთსაწინააღმდეგო მონაცემების არსებობაზე, ახალი მტკიცებულებების მოპოვებით რეალურად მხარეთა მფლობელობაში არსებული ნაკვეთების ოდენობის დადგენის საჭიროებაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის პროცესში, ადმინისტრაციულ ორგანოთა სისტემაში განხორციელებული რეორგანიზაციათა გამო, მიწის მართვის სამმართველოსა და ტექნიკური პასპორტის სამსახურის ნაცვლად საქმეში ჩაება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, გარდა ამისა არქიტექტურის საქალაქო სამსახური შეიცვალა მისი უფლებამონაცვლით – ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურით. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 04.06.07წ. განჩინებით სს «...» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მიწის მართვის დეპარტამენტის ქმედება შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, ვინაიდან «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის თანახმად მიწის რეგისტრაციას ახორციელებს მიწის მარ-



თვის დეპარტამენტი, რომელიც 36-ე მუხლის საფუძველზე უფლებამოსილია ცვლილება შეიტანოს სააღრიცხვო ბარათში ან სხვა დოკუმენტში. მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ რეესტრში შესწორებების შეტანას საფუძველად დაედო არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების სამსახურის მიერ 16.05.97წ. საინვენტარიზაციო გეგმის შესაბამისად 24.08.97წ. განხორციელებული წითელი ხაზების კორექტირება, რაც მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. დადგენილება არ განაპირობებს აპელანტის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რადგანაც ამ აქტით სს «...» დაუმადგარდა ზოგადად მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი, ფართობი კი უნდა დადგენილიყო გენერალური გეგმის შედგენის შემდეგ. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გეგმის კორექტირება და ტექნიკურიზაციის სამსახურის საინვენტარიზაციო გეგმა არ წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ აქტებს, რის გამოც მათ მიმართ არ უნდა იქნეს გამოყენებული სასკ-ის და სზაკ-ის დებულებები. 18.11.1975წ. გენგეგმის დასახელებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ იგი წარმოადგენს ქ. თბილისის აღმასკომის 18.08.1964წ. გადაწყვეტილებით ქარხნისათვის უკვე გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის გეგმას, რომელზედაც სააქციო საზოგადოებას ნება დაერთო სახალხო მოხმარების საგნების გამოსაშვები საამქროს აშენება, და არა გადაწყვეტილებას ქარხნის მიერ დაკავებული ტერიტორიისათვის დამატებით ახალი 1.3 ჰა-ს გამოყოფის თაობაზე, რომელზედაც უნდა აშენებულიყო ეს საამქრო. სააპელაციო სასამართლოს აზრით, ამგვარი ინტერპრეტაცია დასტურდება საქალაქო საბჭოს 16.08.1973წ. 11420 განკარგულებით, რომლითაც ელექტროშემდუღებელ მოწყობილობათა ქარხანას რუსთავის გზატკეცილზე თბილისის საქალაქო საბჭოს 18.08.1964წ. 11767 გადაწყვეტილებით ელექტროშემდუღების სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის ასაშენებლად გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე სახალხო მოხმარების საქონლის წარმოების სპეციალური კორპუსის აშენების ნება დაერთო. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ნარგავების ღირებულების ანაზღაურება არ გულისხმობს ზ. კ-შვილისათვის ნაკვეთით სარგებლობის უფლების ჩამორთმევას. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მიწის კოდექსის 39-ე მუხლის თანახმად მოქალაქეთა მიწათსარგებლობის უფლების შეწყვეტისათვის სავალდებულო იყო მიწის გამომყოფი ორგანოს გადაწყვეტილება, კ-შვილების მიმართ მსგავსი გადაწყვეტილება არ არსებობს. პალატამ არ გაიზიარა მოცემულ საქმეზე დანიშნული საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა სს «...» მიერ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სააქციო საზოგადოების სარჩელის მთლიანად დაკმაყოფილება. კასატორი თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება გამოტანილია საკასაციო პალატის 27.05.04წ. განჩინების მითითებათა იგნორირებით, საკასაციო პალატის განჩინებაში აღინიშნა, რომ რეესტრის მონაცემთა კორექტირების კანონიერების საკითხის გადაწყვეტამდე საჭიროა ახალი მტკიცებულებების მოპოვებით ფაქტობრივი გარემოების დადგენა, კერძოდ საზოგადოებისა და კ-შვილების მიერ მფლობელობაში მყოფი ნაკვეთების ოდენობის და სამართლებრივი საფუძვლების დადგენა. სააქციო საზოგადოების მიერ სასამართლოსათვის ახალი მტკიცებულებები სასამართლოს მიერ ტენდენციურად შეფასდა. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 26.11.1981წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. კ-შვილს აუნაზღაურდა ნარგავების ღირებულება, არასწორედ განიმარტა, ყურადღება არ მიექცა იმ გარემოებას, რომ პროცესუალური მოწინააღმდეგის მიერ თავის დროზე გადაწყვეტილების ტექსტი სასამართლოს წარედგინა იმ ნაწილის გამოკლებით, რომელშიც აღნიშნულია ნარგავების ღირებულების ანაზღაურება. თავის დროზე ნარგავების ღირებულების აუნაზღაურებლობას კ-შვილები მიწის სს «...» მიკუთვნების გამომრიცხავ ფაქტორად ასახელებდნენ.

კასატორი თვლის, რომ ტენდენციურად შეფასდა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 16.08.1973წ. 11420-გ განკარგულება, რომლითაც ქარხანას ნება დაერთო საქალაქო საბჭოს 19.08.1964წ. 11767 გადაწყვეტილებით ინსტიტუტის ასაშენებლად გამოყოფილი მიწის ნაკვეთზე კორპუსის აშენება. გასაჩივრებული განჩინება გამოტანილია სასამართლო ექსპერტიზის ცალსახა დასკვნის საწინააღმდეგოდ, 21.11.06წ. საექსპერტო დასკვნის თანახმად, 18.11.1975წ. დასკვნის საფუძველზე ... 150 და 148-ს შორის განთავსებული სადავო ფართი კასატორის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთზე აღირიცხა. გეგმის შესწავლა სპეციალურ ცოდნას მოითხოვს, ექსპერტმა ცალსახად დაადგინა, რომ 1973წ. გეგმა (2,2 ჰა.) და 1975 (1,3 ჰა.) სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებს მოიცავს (ჯამში 3,5 ჰა.).

კასატორი აღნიშნავს, რომ მისი სარჩელის ერთ-ერთი მოთხოვნა ეხებოდა ნაკვეთის გეგმაში 24.08.1997წ. განხორციელებული ცვლილებების, როგორც კანონსაწინააღმდეგო და უფლებამოსილების გადამეტებით განხორციელებული ქმედების ბათილად ცნობას, ამდენად უმართებულოა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ სადავოდ არ გამხდარა 24.08.1997წ. განხორციელებული წითელი ხაზების კორექტირება. სააპელაციო სასამართლომ საქმე გადაწყვიტა რიგი გარემოებების შეფასების გარეშე, კერძოდ 1991წ. და 1998წ. საინვენტარიზაციო გეგმების მიხედვით სადავო ნაკვეთი სააქციო საზოგადოების მფლობელობაში შედიოდა, 1964წ. მონაცემებით კ-შვილების ოჯახზე ირიცხებოდა 3000კვ.მ., ამჟამად მფლობელობაში აქვთ 4021,69კვ.მ., სახლთმფლობელობის გაზრდის საფუძველი გაურკვეველი დარჩა. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული განჩინება ეწინააღმდეგება სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის კატეგორიულ დასკვნას იმის შესახებ, რომ 1973წ. და 1975წ. გეგმები სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებს ითვალისწინებდნენ. საკასაციო პალატის მითითების მიუხედავად სასამართლოს არ უმსჯელია სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ «ფიზიკური პირების და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის გამოყენების შესაძლებლობაზე.

საკასაციო სასამართლოს განჩინებით, «ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ლიკვიდაციის თაობაზე» ქ. თბილისის მთავრობის 29.12.08წ. 125.04.872 დადგენილების და «ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის შექმნისა და მისი წესდების (დებულების) დამტკიცების შესახებ» ქ. თბილისის მთავრობის 22.12.08წ. 124.16.832 დადგენილების საფუძველზე, ქ. თბილისის მერიის ურბანული და-

გეგმარების საქალაქო სამსახურის უფლებამონაცვლედ სსკ-ის 92-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილ იქნა ქ. თბილისის მერია და სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახური.

საკასაციო სხდომაზე საქმის განხილვისას კასატორის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოპასუხეებმა და მესამე პირებმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და ითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვება.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა- განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძველებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ შპს «...» საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. 105.39.213 დადგენილებით სს სამეცნიერო-საწარმოო კომპლექსს «...» დაუმაგრდა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი ... 150-ში, ხოლო გამოყოფილი მიწის ფართობი უნდა დადგენილიყო გენგეგმის შედგენის შემდეგ. ... 148-ში მცხოვრები გ. კ-შვილის განცხადებების საფუძველზე არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტმა 24.08.1997წ. მოახდინა სს «...» ტერიტორიაზე წითელი ხაზების კორექტირება და ნაცვლად 2.8 ჰა მიწის ფართობისა, საზოგადოებას განესაზღვრა 2.7 ჰა. მიწის ფართობი, რადგან კ-შვილების განცხადებით სადავო 1000კვ.მ. ნაკვეთი მათზე აღრიცხულია 1964 წლიდან. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სს «...» სასარჩელო განცხადებით, სხვა მოთხოვნასთან ერთად, მოითხოვდა მიწის ნაკვეთის გეგმაში ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 24.08.1997წ., ტექნიკური ნაპროექტის ბიუროს მიერ 17.08.2000წ. და მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ 06.12.2000წ. შეტანილი ცვლილებების გაუქმებას, ამასთანავე, მოსარჩელის მოთხოვნა 1996წ. ჩანაწერის მდგომარეობით გ. და უ. კ-შვილებზე რიცხული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმისა და მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გეგმის (წითელი ხაზების) 23.08.1997წ. მდგომარეობით აღდგენის, აგრეთვე 2000 წლის 6 დეკემბრამდე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის აღდგენის შესახებ, თავისთავად მოიცავდა 24.08.1997წ. განხორციელებული წითელი ხაზების კორექტირებას. 24.08.1997წ. ცვლილებების გაუქმებას მოსარჩელე მოითხოვდა აგრეთვე სააპელაციო საჩივრით. ამდენად, საფუძველს მოკლებულია გასაჩივრებულ განჩინებაში სააპელაციო პალატის მითითება იმის შესახებ, რომ 24.08.1997წ. განხორციელებული წითელი ხაზების კორექტირება მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია, სააპელაციო სასამართლოს ეს მოსაზრება არ ქმნიდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია დეტერმინირებულია უფლებისწარმომქმნელი აქტით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ წითელი ხაზების გეგმის შეცვლას საფუძველად დაედო მესამე პირთა განცხადებები იმის შესახებ, რომ სააქციო საზოგადოების ნაკვეთის საზღვრებში მოექცა მათი სახლთმფლობელობის მიწის ნაკვეთი. 01.11.02წ. საექსპერტო დასკვნის თანახმად, 09.12.1998წ. საკადასტრო რუკაზე მითითებული ნაკვეთსა და 06.12.2000წ. კორექტირებულ საკადასტრო რუკას შორის სხვაობა გამოწვეულია ... 148-ში მდებარე სახლთმფლობელობის მხარეს არსებული სასაზღვრო პირობითი მიჯნის გადმოწვევით. ამდენად, სს-ის მიწის ნაკვეთის შემცირება, საზღვრების კორექტირება უნდა დასტურდებოდეს სადავო ნაკვეთზე მესამე პირთა უფლებით. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ტექნიკური ნაპროექტის ბიუროში ჩაწერის განხორციელება, საინვენტარიზაციო გეგმაში წითელი ხაზების კორექტირება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ მოქმედებას, რის გამოც მათ მიმართ ვერ იქნება გამოყენებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან დაკავშირებით ზოგადი ადმინისტრაციული და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის შესაბამისი დებულებები. მიუხედავად ამისა, რეალაქტი უნდა ემყარებოდეს კანონმდებლობის მოთხოვნებს, საზღვრების შეცვლა, მიწის ნაკვეთის გაფართოება კანონმდებლობის შესაბამისად გამოცემული, ნაკვეთის სარგებლობის უფლების წარმომქმნელი ან დამადასტურებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს უნდა ემყარებოდეს. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში მიწის კოდექსის 39-ე მუხლზე მითითება, რომლის თანახმად მოქალაქეთა მიწათსარგებლობის უფლების შეწყვეტისათვის სავალდებულო იყო მიწის გამოყოფილი ორგანოს გადაწყვეტილება, მართებულია მხოლოდ იმის გათვალისწინებით, რომ მიწათმფლობელობის უფლების წარმოქმნა ასევე საჭიროებდა შესაბამისი ორგანოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სადავო მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევის მართლობიერების პირობას საპელაციო სასამართლო მიიჩნევს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არსებობას, თუმცა აქტის არსებობას არ ითხოვს ნაკვეთზე კ-შვილების უფლების დასადასტურებლად. საქმეში არ მოიპოვება სადავო მიწის ნაკვეთზე მოწინააღმდეგე მხარის უფლების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი. ასეთად ვერ იქნება მიჩნეული ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის 08.12.2000წ. 1027-2000 წერილი, რომლის მიხედვით, წითელი ხაზების შეცვლას საფუძველად დაედო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავლერების საქმეთა პალატის 01.03.2000წ. და კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 08.06.2000წ. განჩინებები და არქიტექტურის სამსახურის მიერ კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმა (წითელი ხაზები) და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მითითებული სასამართლო აქტებით კ-შვილების სარჩელი არ დაკმაყოფილებულა, კერძოდ, კრწანისის რაიონის სასამართლოს 02.07.1998წ. გადაწყვეტილებით და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.07.1998წ. განჩინებით მოსარჩელე გ. კ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 01.03.2000წ. განჩინებით სასამართლო აქტები საზედამხედველო წესით იქნა გაუქმებული და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა პირველი ინ-

სტანციის სასამართლოს, ხოლო კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს **08.06.2000წ.** განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო. ამდენად, არ მოიპოვება სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი კანონიერ ძალაში შესული რაიმე სასამართლო გადაწყვეტილება.

ამდენად, არ დასტურდება «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის **36.1** მუხლის «ბ» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შესწორების საფუძველი-მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი სასამართლო გადაწყვეტილება. არ დასტურდება აგრეთვე ადმინისტრაციული მოქმედების შესრულების დროს მოქმედი «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის **36-ე** მუხლით გათვალისწინებული შესწორებების სხვა საფუძველები. ცვლილება მატერიალურ ზეგავლენას ახდენდა მოსარჩელის ინტერესზე («ა» ქვეპუნქტი), სახეზე არ არის ყველა დაინტერესებული პირის თანხმობა («გ» ქვეპუნქტი), მფლობელის მისამართის შეცვლა («ე» ქვეპუნქტი), დაინტერესებული პირისათვის წინასწარი შეტყობინება («დ» ქვეპუნქტი) ცვლილების შესახებ. ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის **10.07.1998წ.** 1კ-329 წერილით მოსარჩელეს ეცნობა შესწორებული წითელი ხაზების, **2,83ა-ს** ნაცვლად **2,73ა** ფართობის განსაზღვრის შესახებ, მოსარჩელეს მიეცა წინადადება **14.03.1997წ.** **11480** მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების **8.1.** პუნქტი ითვალისწინებდა ხელშეკრულებაში ცვლილებების, დამატებების და შესწორების შეტანას ორმხრივი შეთანხმების წერილობითი ფორმით სანოტარო დადასტურებით.

მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ ტექპასპორტში, აგრეთვე, საინვენტარიზაციო გეგმაში აღრიცხულია მიწის ნაკვეთის როგორც კანონიერი, ასევე უკანონო ფლობა (**15.01.1998წ.**, **17.08.2000წ.**, **06.02.1985წ.** საინვენტარიზაციო გეგმები, **28.11.1988წ.** ტექნიკური პასპორტი). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ტექპლრიცხვის სამსახურის მიერ გ. და უ. კ-შვილების სახლთმფლობელობის აღრიცხვა მიმდინარეობდა ფართის რეალური და არა სამართლებრივი ფლობის მიხედვით, საქმეზე არ არის დადგენილი უკანონო მფლობელობაში არსებული ტერიტორიის ფართი ასეთი ტერიტორიის სადავო ფართისადმი კუთვნილება, მაშინ, როდესაც, სკ-ის **1513-ე** მუხლის თანახმად, ფიზიკური პირები სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლებიან მხოლოდ მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე. გარდაბნის რაიონული სახელმწიფო არქივის **03.12.1996წ.** **119,120** ცნობების თანახმად გ. და უ. კ-შვილების სახელზე აღრიცხული იყო **0.303ა.** ნაკვეთი, ე.ი. დაახლოებით იმდენი, რამდენიც აღრიცხულია **1996წლის** ჩანაწერით **15.01.1998წ.** ტექნიკური საინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმაში. კრწანისის რაიონის სასამართლოში აღძრულ სასარჩელო განცხადებაში გ. კ-შვილი თავადაც აღიარებდა, რომ **1991წ.** მისი თანხმობით შედგენილ საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით სადავო ნაკვეთი მიკუთვნებული ჰქონდა სააქციო საზოგადოებას. ქ. თბილისში, ... **148-ში** რიცხულია ზ., გ. და უ. კ-შვილების სახლთმფლობელობაზე **15.01.1998წ.** საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით ირიცხებოდა **2900** კვ.მ ნაკვეთი, ხოლო **17.08.2000წ.** საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად – **3413** კვ.მ. ნაკვეთი. ამასთანავე ერთიანობაში ორივე კომლის ნაკვეთი (**0.203ა** და **0.103ა.**) ჯამში არ შეადგენს იმ ოდენობას, რომელიც აღრიცხვა მოპასუხეზე (**3413**კვ.მ.), მიუხედავად ამისა, სააპელაციო პალატამ კანონიერად ცნო მოპასუხეთა ქმედებები. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მესამე პირების უფლებას ფართის იმ ოდენობაზე, რომელიც მათ მიეკუთვნა წითელი ხაზების კორექტირების შედეგად. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის **01.11.02წ.** **1108/15** დასკვნის მიხედვით კ-შვილების სახლთმფლობელობის მიწის ნაკვეთი, სადავო მიწის ნაკვეთის ჩათვლით – **4021,69** კვ.მ შეადგენს, ე.ი. ტექპლრიცხვის ბიუროში აღრიცხულ ფართობზე მეტს. საქმეზე არ არის გარკვეული, თუ რა გახდა სახლთმფლობელობის მნიშვნელოვანი გაზრდის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა ქ. თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის **28.11.1981წ.** გადაწყვეტილება, რომლითაც კომლის უფროსს – ზ. კ-შვილს აუნაზღაურდა ხე-ხილის ნარგავების ღირებულება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ გადაწყვეტილების ტექსტის წარმოდგენამდე ამტკიცებდნენ, რომ სხვა მეზობლებისაგან განსხვავებით არ ყოფილან გათვალისწინებული ანაზღაურების მიმღებ პირთა სიაში, აღნიშნული გარემოება მათ მოჰყავდათ სადავო ნაკვეთზე უფლების დასადასტურებლად. სააპელაციო პალატამ არ იმსჯელა მესამე პირებისათვის ნარგავების ანაზღაურების მიზანზე სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ ნარგავების ღირებულება თავისთავად არ ადასტურებს ნაკვეთით სარგებლობის უფლების ჩამორთმევას, გაურკვეველს ტოვებს საქალაქო საბჭოს აღმასკომის მიერ მესამე პირებისათვის ნარგავების ღირებულების ანაზღაურების მიზანს. სააპელაციო პალატა შეფასების გარეშე ტოვებს აღმასკომის **26.11.1981წ.** **122.29.564** გადაწყვეტილების იმ ნაწილს (**1.3** პუნქტი), რომლის მიხედვით თბილისის ელექტროთერმოშედულების მოწყობილობათა ქარხანას ნება დაერთო აენაზღაურებინა ხე-ხილის ნარგავების ღირებულება ქარხნის სახალხო მოხმარების საქონლის გამოსაშვები საამქროს მშენებლობასთან დაკავშირებით. მესამე პირების წარმომადგენელთა განმარტება იმის შესახებ, რომ ნარგავების ღირებულების ანაზღაურება მოხდა ნაკვეთზე ანძის განთავსების გამო ეწინააღმდეგება ხსენებული გადაწყვეტილების ტექსტის შინაარსს. გარდა ამისა, ნაკლებად დამაჯერებელია გადაწყვეტილებაში მითითებულ სხვა ოჯახების (**7**) ამ მიზეზით მისცემოდათ ნარგავების ღირებულების ანაზღაურება. საკასაციო პალატა საჭიროდ თვლის ამ მიმართებით ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევას.

საკასაციო პალატამ **11.09.06წ.** განჩინებით დანიშნა ექსპერტიზა, რათა გარკვეულიყო საკითხი იმის შესახებ, მოიცავს თუ არა **21.03.1973წ.** და **18.11.1975წ.** გეგმები ერთიდაიგივე მიწის ნაკვეთს. ექსპერტიზის წინაშე დაისვა აგრეთვე კითხვა იმის შესახებ, თუ რამდენს შეადგენდა ჯამში ორივე გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ფართობი. ექსპერტის **14.11.06წ.** **14858/15** დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისის მთავარ არქიტექტორთან **18.11.1975წ.** შეთანხმებული გეგმის თანახმად, ... **150** და **148** შორის განთავსებული სადავო ფართი აღრიცხება სააქციო საზოგადოების სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთში, მთავარ არქიტექტორთან **21.03.1973წ.** და **18.11.1975წ.** შეთანხმებულ

ლი გეგმის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ გეგმები მოიცავს მთლიანობაში სს «...» სახელზე რიცხულ ნაკვეთებს, ერთობლიობაში ნაკვეთის ფართი 3.53ა-ს შეადგენს. სააპელაციო პალატამ ექსპერტიზის კატეგორიული დასკვნის საწინააღმდეგოდ მიიჩნია, რომ სახალხო მოხმარების საქონლის წარმოების სპეციალური კორპუსი უნდა აშენებულიყო უკვე გამოყოფილ 2.2 ჰა-ზე და არა ახალ 1.3 ჰა მიწის ნაკვეთზე. სსკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება სსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილი განჩინებით. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს უარი ექსპერტიზის დასკვნის გაზიარებაზე არ არის დასაბუთებული. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სააქციო საზოგადოების მიწის ფართობი ექსპერტის მიერ განისაზღვრა 21.03.1973წ. და 18.11.1975წ. გეგმაში მითითებული ფართობების უბრალო შეჯამებით, არ დასტურდება საქმის მასალებით. გ. კ-შვილის წარმომადგენლის შეკითხვაზე ექსპერტის მიერ გაცემული წერილობითი პასუხით ირკვევა, რომ 1975 წლის გეგმის ნახაზზე მითითებული 1.3 ჰა მიწის ნაკვეთის ფართი არ შედის 1973 წლის გეგმა-ნახაზზე მითითებული 2.2 ჰა მიწის ნაკვეთის ფართში, სადავო 1000კვ.მ ფართი შედის 1975 წლის გეგმა-ნახაზზე მითითებულ 1.3 ჰა მიწის ნაკვეთის ფართში. პასუხის თანახმად ექსპერტის ეს დასკვნა ემყარება გეგმა-ნახაზების ურთიერთშედარებას და არა ფართობების მექანიკურ შეჯამებას. სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ 16.08.1973წ. განკარგულებით მას არ გამოჰყოფია მიწის ნაკვეთი (1.33ა), არ ემყარება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 28.02.1997წ. 105. 39.213 დადგენილებას, რომელიც უთითებს, რომ საქალაქო აღმასკომის 16.08.1973წ. 11420-გ განკარგულებით თბილისის ე. ო. პატონის სახელობის ელექტროშემდგენელი მოწყობილობათა ქარხანას ... 150-ში გამოეყო მიწის ნაკვეთი სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტის ასაშენებლად. საკასაციო პალატა აგრეთვე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ საერთოდ არ შეფასებულა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის 06.11.2002წ. ექსპერტიზის დასკვნა, ექსპერტ-არქიტექტორის 01.02.79წ. საექსპერტო დასკვნა (ტექნიკურ-სამუშაო პროექტის 66-67კვ.). სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 18.11.1975წ. გეგმით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი არის 21.03.1973წ. დათარიღებული გეგმით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, სასამართლოს ამ მოსაზრების განსამტკიცებლად პალატა უთითებს, რომ 16.08.1973წ. 11420-გ. განკარგულებით ე. ო. პატონის სახელობის ელექტროთერმომდგენელ მოწყობილობათა ქარხანას ნება დაერთო საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 18.08.1964წ. 11767 გადაწყვეტილებით ინსტიტუტის ასაშენებლად გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე კორპუსის აშენება, ე. ო. საამქრო სააპელაციო სასამართლოს აზრით უნდა აშენებულიყო 2.2 ჰა ფართობის და არა ახალ 1.3 ჰა მიწის ნაკვეთზე. 2.2 ჰა ფართობის ფარგლებში 1.3 ჰა ნაკვეთზე საამქროს მშენებლობის შესახებ დასკვნის გამოტანისას სასამართლომ შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 16.08.1973წ. 11420-გ განკარგულება, მისი ტექსტის თანახმად, გამოცემულია საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 02.04.1973წ. 1277-გ განკარგულების შესასრულებლად, ხოლო უკანასკნელი სსრკ ელექტრომრეწველობის სამინისტროს წინადადების (25.03.1973წ. 132/1736) შესრულების მიზნით ნებას რთავდა თბილისის ელექტროშემდგენელი დანადგარების ქარხანას სამი ათასი კვ.მ. ფართობის სამრეწველო კორპუსის აშენების. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია ასეთი ფართობის ქარხნის უკვე არსებულ ტერიტორიაზე დამატებითი ფართის გარეშე, მშენებლობის შესაძლებლობაზე, არ შეუდარებია საქმეზე დართული, სათანადო წესით დამტკიცებული კორპუსის ტექნიკურ სამუშაო პროექტი, რომლის მიხედვით საწარმოს არსებული ტერიტორია სრულად არის განაშენებული, რის გამოც კორპუსის მშენებლობისათვის საჭიროა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 16.08.1973წ. 11420 გადაწყვეტილებით გაყოფილი 1.3 ჰა ფართის გამოყენება, პროექტი შეიცავს ასაშენებელი კორპუსის და დამხმარე ნაგებობების ადგილმდებარეობის აღწერას (9-10,19), აღმასკომის 11420 გადაწყვეტილების საფუძველზე კორპუსისათვის ტერიტორიას გამოყოფილად თვლის აგრეთვე 24.11.77წ. კორპუსის პროექტირებისათვის გაცემული დავალება (50). საკასაციო პალატა აღნიშნავს აგრეთვე, რომ სააპელაციო პალატის მიერ საერთოდ არ შეფასებულა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის 01.11.2002წ. საექსპერტო დასკვნა, ექსპერტ-არქიტექტორის 01.02.1979წ. საექსპერტო დასკვნა (ცენტრალურ-სამუშაო პროექტის 66-67კვ.).

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. დადგენილებით სს «...» დაუმარდა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი, შედგა მიწის ნაკვეთის გეგმა, ნაკვეთის საერთო ფართი 31440 კვ.მ. შეადგინა, ნაკვეთი 28.12.1998წ. სააქციო საზოგადოების მიერ შესყიდული იქნა და გატარდა საჯარო რეესტრში. მიწის ნაკვეთის შესყიდვა არ გაუქმებულა, სადღეისოდ საჯარო რეესტრში სააქციო საზოგადოების სახელზე აღრიცხული 31440 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მათ შორის სადავო ნაკვეთი, მოპასუხეებს არ მოუთხოვიათ სადავო ნაკვეთის ნაწილში რეგისტრაციის გაუქმება. საჯარო რეესტრში ნაკვეთის აღრიცხვის საფუძველად იმჟამად მოქმედი «ფიზიკური პირების და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის და მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. დადგენილების გარდა, მითითებულია აგრეთვე ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს 22.07.1994წ. 109.34.121 გადაწყვეტილება, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 10.10.1997წ. 106-645/7-7 წერილი. საქმის მასალებით საერთოდ არ დასტურდება საჯარო რეესტრში ცვლილებების შეტანა, სადავო ფართის მესამე პირების სახელზე აღრიცხვა, მოსარჩელის მოთხოვნა 2000წლის 6 დეკემბრამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენის შესახებ ფაქტობრივად ეხება 06.12.2000წ. საკადასტრო რუკის მონაცემების გაუქმებას. «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» 28.10.98წ. კანონის მე-5 მუხლის თანახმად მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ სადავო საკითხებს და გარიგებათა ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავს სასამართლო. კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების განხილვის 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა იყო განსაზღვრული. საკასაციო სასამარ-

თლოს 27.05.2004წ. განჩინების მითითების მიუხედავად, სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ ხსენებული კანონის გამოყენების, კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებული გარიგების ბათილად ცნობის გარეშე ნაკვეთის საზღვრების შეცვლით პრივატიზებული მიწის ნაკვეთის (1000კვ.მ.) ჩამორთმევის შესაძლებლობაზე.

სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინებით უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, სააპელაციო სასამართლოს მიერ უცვლელად დატოვებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ «მოსარჩელის სარჩელზე უარის თქმის უმთავრესი საფუძველია მის მიერ ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების ექსტრინიკული ვადის გაშვება». გარდა ამისა, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიცავს არსებით მსჯელობას ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ წითელ ხაზებში ცვლილებების შეტანასთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული განჩინებით მიიჩნევს, რომ განსახილველ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული მოქმედება და არა ადმინისტრაციული აქტი, გარდა ამისა, სააპელაციო პალატა თვლის, რომ მთავარი არქიტექტორის მიერ წითელ ხაზებში 24.08.1997წ. ცვლილებების შეტანა მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა და განსახილველი დავის საგანს არ შეადგენს. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელის სხვა მოთხოვნებთან ერთად, მიწის ნაკვეთის გეგმაში 24.08.1997წ. შეტანილი ცვლილებების გაუქმებაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში არის ასახული, სააპელაციო სასამართლომ, თავის განჩინებაში მოყვანილი მოტივაციის მიუხედავად, მთლიანად უცვლელად დატოვა სააპელაციო წესით გასაჩივრებული დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ განჩინება წინააღმდეგობრივია; მასში მოყვანილი მოტივები არ შეესაბამება განჩინების სარეზოლუციო ნაწილს; სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით სს «...» სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა არ არის იურიდიულად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. საკასაციო პალატა საჭიროდ თვლის საქმის გარემოებათა დამატებით გამოკვლევას, სსკ-ის 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილ გამოკვლევას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო პალატამ უნდა გაითვალისწინოს ყოველივე ზემოაღნიშნული, სათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმის გარემოებებს და გამოიტანოს კანონიერი გადაწყვეტილება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შპს «...» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 04.06.07 განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. სასამართლო ხარჯების გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის და უფლების ფაქტის დადგენა**

#### **განჩინება**

1ბს-996-954(კ-09)

20 იანვარი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2008 წლის 26 დეკემბერს ტ. თ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდი-

ული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თავის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით. მოსარჩელის განმარტებით, **1988** წლიდან ფლობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს და ოჯახის შემოსავალი მიწის ნაკვეთზეა დამოკიდებული. ნაკვეთს აქვს კაპიტალური ღობე, გაშენებულია ხეხილი და ბოსტანი. მოსარჩელის განმარტებით, კომისია რომ მისულიყო მის მიერ დაკავებული ნაკვეთის ადგილზე დასათვალიერებლად, ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის დადასტურება არ გაუჭირდებოდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ **2008** წლის **25** ნოემბრის **112/6502** გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასა და მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის დადასტურებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **2009** წლის **11** თებერვლის გადაწყვეტილებით ტ. თ-მის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2008** წლის **26** სექტემბრის გადაწყვეტილება ტ. თ-მის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ქ. თბილისის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ მოპასუხის მიერ საკითხის განხილვისას უგულვებელყოფილ იქნა როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ასევე, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის **2007** წლის **15** სექტემბრის **1525** ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტი, რომლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციას ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. აღნიშნული კანონის 11-ე მუხლის მე-6 პუნქტი ცალსახად განსაზღვრავს კომისიის ვალდებულებას – უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის **2007** წლის **15** სექტემბრის **1525** ბრძანებულებით დამტკიცებულ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილი იქნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ამ უკანასკნელის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მოსაზრებით, ტ. თ-მემ მიმართა რა კომისიას განცხადებით და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უარის საფუძვლად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთების მფლობელობისა და სარგებლობის ფაქტი, ანუ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მაშინ, როცა სადავო სამართალურიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა. ამასთან, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, კერძო და საჯარო ინტერესების დაცვის საფუძველზე, კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება, რაც მოპასუხეს არ განუხორციელებია.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელი-სათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 აპრილის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა – უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ განჩინების მიღებისას იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის «გ» ქვეპუნქტით და სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას, შესაბამისად ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა უსაფუძვლოდ.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მითითებდა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება 2007 წლის 15 სექტემბრის 1252 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით». აღნიშნული ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი 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 განცხადებაზე დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტები, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. ამდენად, მითითებული კანონი და ბრძანებულება აღიარების კომისიას ანიჭებს დისკრეციულ უფლებამოსილებას, თავად განსაზღვროს და შეაფასოს, აკმაყოფილებს თუ არა განმცხადებლის მოთხოვნა კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებს და დასტურდება თუ არა მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში აღნიშნულია, რომ ზემოაღნიშნული საქართველოს კანონის სადავო საკითხის განხილვისას მოქმედი რედაქციის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი შეიცავდა იმ დოკუმენტების ნუსხას, რომელიც დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად. სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ აღნიშნული მოსარჩელის მიერ შესრულებულ იქნა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილი.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულება, რომლის მე-2 მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. კასატორის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებასა და სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში ზემოაღნიშნული კანონისა და ბრძანებულების მჭიდრო ურთიერთკავშირში მყოფი ნორმები ნახსენებია არა ერთობლივად, როგორც ურთიერთდამოკიდებული, არამედ ერთმანეთისაგან განცალკევებულად.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებულია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულია კომისიის ვალდებულება, უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-4 პუნქტის ბოლო წინადადება (კომისიის სხდომაზე შეიძლება მოწვეულ იქნენ დაინტერესებული პირები) არ გამორიცხავს კომისიის ვალდებულებას, დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ კომისიამ დაარღვია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი ვალდებულება. კასატორის მოსაზრებით,

აღნიშნული ვალდებულების დარღვევა სახეზე იქნებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ დაინტერესებული მხარე სათანადო წესით მიწვეული იქნებოდა კომისიის სხდომაზე და მას საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება შეეზღუდებოდა, ან იგი საერთოდ არ დაიშვებოდა კომისიის სხდომაზე. ამდენად, კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არასწორად განმარტა იგი.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ როდესაც სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა და ამასთან, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი პუნქტი, რომლის თანახმად, თუ დაინტერესებული მხარის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ აკმაყოფილებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ან ამ კანონით დადგენილ შემთხვევებში, შესაბამისი ოდენობით და შესაბამის ვადაში არ იქნება გადახდილი საკუთრების უფლების აღიარების საფასური, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, კომისია უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ განცხადებისათვის თანდართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა იყოს 2007 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ფაქტი კი, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით (განმცხადებელს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას), უნდა ამტკიცოს განმცხადებელმა, რაც მოცემულ შემთხვევაში ტ. თ-მემ ვერ დაადასტურა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ კომისიას უნდა დაედგინა მოსარჩელე – ტ. თ-მის მიერ მიწის არა ფლობისა და სარგებლობის, არამედ – მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. კასატორი ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი ნაწილი კომისიას უფლებას აძლევს, მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე უარი დაასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აზრი არ ექნებოდა თავად მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას. მიწას ფლობს და მიწით სარგებლობს როგორც მისი მართლზომიერი მფლობელი, ასევე მისი თვითნებურად დამკავებელიც. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 159-ე მუხლი მართლზომიერ მფლობელს კეთილსინდისიერ მფლობელს უთანაბრებს. მიწის თვითნებურად დამკავებელი კი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად შეგვიძლია, განვიხილოთ. ამასთან, კომისიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს არ უდასტურდება მიწის ფლობა და სარგებლობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი უნდა არსებობდეს 2007 წლის 1 იანვრამდე და აღნიშნული განმცხადებელმა უნდა დაადასტუროს წარმოდგენილი დოკუმენტაციით, თუ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ვერ ადასტურებს პირის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კომისია მიდის იმ დასკვნამდე, რომ შესაბამისად, არ დასტურდება პირის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა, გადაწყვეტილებაში კი აისახება ერთ-ერთი და კომისიას არჩევანის საშუალება ეძლევა. ამდენად, კასატორის განმარტებით, უსაფუძვლოა სააპელაციო სასამართლოს განცხადება იმის თაობაზე, რომ კომისიას არ უნდა ემსჯელა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის საკითხებზე, არამედ უნდა შეეფასებინა და დაედგინა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 აპრილის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.



### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მომენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ტ. თ-ემ განცხადებით (**112/6502-5**) მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ... ქუჩის გაგრძელებაზე (ყოფილი ნაგავსაყრელი) მდებარე **1000** კვ.მ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ტ. თ-ემ კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ **2007** წლის **12** დეკემბერს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით ქ. თბილისში, ... ქუჩის გაგრძელებაზე **170**-ში მდებარე უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის, ასევე წარმოდგენილ იქნა შპს «...» მიერ განხორციელებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში არსებულ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მომსახურების განყოფილების უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის – ი. ფ-მის **2008** წლის **25** ნოემბრის **112/6502** წერილზე, რომლითაც ტ. თ-მეს ეცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ **2008** წლის **26** სექტემბერს განხილულ იქნა **2008** წლის **7** თებერვლის **112/6502-5** განცხადება და მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება (**156** ოქმი) საკუთრების უფლების აღიარების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2008** წლის **7** ივლისის სხდომის **130** ოქმის ამონაწერი, რომლიდანაც ირკვევა, რომ ე. კ-შვილის განცხადება კომისიის მიერ განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით **95**-ე საკითხად და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ სწორედ გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის **32**-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, საკითხის შემდგომი გადაწყვეტის მიზნით, საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების თაობაზე და სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციამ.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონში **2008** წლის **23** ოქტომბერს განხორციელებული ცვლილების შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა, ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობით მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობით მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილების გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს შემდეგ: ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიყენოს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დააფუძნოს უკვე გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებს. საკითხის შემდგომი გამოკვლევის მიზნით საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების შემთხვევაში, სასამართლო ვალდებულია, გაითვალისწინოს, ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

როგორც წინამდებარე საქმის მასალებიდან იკვეთება, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არ არის საცხოვრებელი სახლი და მიწა არ წარმოადგენს კანონიერ მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს შემდეგს: იმ ვითარებაში, როდესაც მოთხოვნის საფუძველი არ პასუხობს საკანონმდებლო ცვლილებებს, სასამართლო თავად უნდა გადაწყვიტოს უფლებრივი საკითხი, წინააღმდეგ შემთხვევაში უნდა დაასაბუთოს, რატომაა სასამართლო მიკლებული შესაძლებლობას გამოიკვილოს და დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები და რა უშლის მას ხელს გასაჩივრებული აქტის მატერიალური კანონიერების საკითხის შეფასებაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღი-რების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღი-რების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 აპრი-ლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მინიჭება**

#### **განჩინება**

1ბს-170-164 (კ-10)

11 მარტი, 2010 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**  
**ნ. ქადაგიძე,**  
**პ. სილაგაძე**

**სარჩელის საგანი:** პრივატიზაციის, ნასყიდობის ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტების, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2008 წლის 7 მაისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველომ (ამჟამად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველომ) სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – ა. ბ-ი-სა და დ. ვ-უას მიმართ.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ 1996 წლის 28 ივნისის ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს საკონკურსო კომისიის სხდომის ოქმის საფუძველზე უკანონოდ განხორციელდა ზუგდი-დის რაიონის სოფელ ... მდებარე დასასვენებელ სახლ «...ს» და დასასვენებელ სახლ (პიონერთა ბანაკ) «...ს» პრივა-ტიზება. ხობის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 11 ნოემბრის განაჩენის საფუძველზე და საქართველოს ზოგა-დი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის თანახმად, განხორციელდა 1996 წლის 28 ივნისის საკონკურსო კომისიის სხდომის ოქმის, როგორც ადმინისტრაციული აქტის არარად ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე განხორციელდა უკანო-ნო პრივატიზაცია და 1996 წლის 23 ივლისს ა. ბ-ი-სა და დ. ვ-უასთან გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულებები. 1996 წლის 28 ივნისის საპრივატიზებო კომისიის სხდომის ოქმის არარად ცნობით კი, ფაქტობრივად გაუქმდა უკა-ნონო გარიგების საფუძველი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ გარიგების საფუძველის – ადმინისტრაციული აქტის არარად ცნობის საფუძველზე წარმოიშვა გარიგების შეცილების უფლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 79-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, შეცილება უნდა მოხდეს შეცილების საფუძველის შეტყობის მომენტიდან ერთი თვის ვადაში. მოსარჩე-ლის განმარტებით, შეცილების უფლება წარმოიშვა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სა-ხელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 აპრილის 11-3/23 ბრძანებით, რომლითაც არარად იქნა ცნობილი გარიგების საფუძველი, რაც საქართვე-ლოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე და 73-ე მუხლების თანახმად საცილო გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ უკანონო პრივატიზაციის, 1996 წლის 23 ივლისის 11-521 და 11-526 (11-520) ნასყიდობის ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტებისა და ამ ხელშეკრულებების საფუძველზე გაცე-მული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების ბათილად ცნობა, ასევე ა. ბ-ი-სა და დ. ვ-უაზე გა-ცემული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების გაუქმება მოითხოვა.

მოპასუხეებმა – დ. ვ-უამ და ა. ბ-იამ ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოში წარადგინეს შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ ცნეს და აღნიშნეს, რომ 1996 წლის 28 ივნისის ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს საკონკურსო კომისიის სხდომის ოქმის საფუძველზე მოახდინეს ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე დასასვენებელ სახლ «...სა» და დასასვენებელ სახლ (პიონერთა ბანაკ) «...ს» პრივატიზება. მოპასუხეებმა აღნიშნეს, რომ პრივატიზებული ობიექტები არ იყო მხოლოდ მათი საკუთრება, ისინი 1996 წლის 6 ივნისის დაფუძნებული მესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრება იყო. ამხანაგობაში 28 წევრი იყო გაერთიანებული და მიუთითეს, რომ სასამართლოს უნდა ემსჯელა, თუ რამდენად სწორად იყო სარჩელი მხოლოდ მათ წინააღმდეგ აღძრული.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ კანონიერ ძალაში შესული ხობის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 11 ნოემბრის განაჩენით საქართველოს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს თანამშრომლები გ. ფ-ია და მ. ფ-ნია ცნობილ იქნენ დამნაშავეებად ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე დასასვენებელ სახლ «...-სა» და დასასვენებელ სახლ (პიონერთა ბანაკის) «...-ის» უკანონო პრივატიზებაში, კანონით დადგენილი წესით ინფორმაციის გამოქვეყნების გარეშე პრივატიზებაში. აღნიშნული განაჩენის საფუძველზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 აპრილის 11-3/23 ბრძანებით, არარად იქნა ცნობილი ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს საკონკურსო კომისიის სხდომის ოქმი ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე დასასვენებელ სახლ (პიონერთა ბანაკ) «...სა» და დასასვენებელ სახლ «...ს» პრივატიზების შესახებ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველომ 2007 წლის 8 მაისის სარჩელი აღძრა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოში არარა აქტის საფუძველზე, უკანონო პრივატიზაციის შედეგად, 2006 წლის 23 ივნისის დადებული 11-521 და 11-526 (11-520) ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტებისა და მათ საფუძველზე 1998 წლის 6 ნოემბერს გაცემული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, 2007 წლის 14 მაისს ა. ბ-იამ და დ. ვ-უამ სარჩელი აღძრეს ფოთის საქალაქო სასამართლოში და მოითხოვეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 აპრილის 11-3/23 ბრძანების ბათილად ცნობა. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 მაისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელთან დაკავშირებით შეჩერდა საქმის წარმოება ა. ბ-იასა და დ. ვ-უას მიერ ფოთის საქალაქო სასამართლოში აღძრულ დავაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 29 ივნისის 12830 წერილით ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს გაეგზავნა ვ-უასა და გ. თ-იას სარჩელთან დაკავშირებით მიღებული, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ვ-უას სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 აპრილის 11-3/23 ბრძანება, იმავე დღეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს მიერ გაიცა ცნობა, რომ გადაწყვეტილება შესული იყო კანონიერ ძალაში. აღნიშნულის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 აგვისტოს განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელთან დაკავშირებით განახლდა საქმის წარმოება და 2008 წლის 9 სექტემბრის ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, მართალია, ზუგდიდის რაიონულმა სასამართლომ ისე განახლა საქმის წარმოება და განიხილა დავა, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდა პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 13 აპრილის 11-3/23 ბრძანება, არ იყო შესული კანონიერ ძალაში, რადგან პრივატიზების სამმართველოს იგი გასაჩივრებული ჰქონდა სააპელაციო წესით, მაგრამ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ პრივატიზების სამმართველომ გაუშვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო წესით გასაჩივრების ვადა, რის გამოც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 4 ნოემბრის განჩინებით განუხილველი დარჩა სააპელაციო საჩივარი. საქართველოს უზე-

ნაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინებით უცვლელი დარჩა აღნიშნული განჩინება, რა დროსაც რეალურად წარმოიშვა განახლების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ საბოლოოდ აღნიშნა, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 13 აპრილის 11-3/23 ბრძანება ბათილად იყო ცნობილი. შესაბამისად, არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 დეკემბრის განჩინება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველომ მოწინააღმდეგე მხარეების – დ. ვ-უას, ა. ბ-იას, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ საკასაციო წესით გაასაჩივრა და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით საკასაციო საჩივრის ფარგლებში დაზუსტებული სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა, კერძოდ, ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-სა» და დასასვენებელი სახლი «...-ის» უკანონო პრივატიზაციის ბათილად ცნობა მთელი თავისი სამართლებრივი შედეგებით, ამ პრივატიზაციის ყველა თანმდევ აქტებთან და ხელშეკრულებებთან ერთობლიობაში, მათ შორის, ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 1996 წლის 28 ივნისის საკონკურსო კომისიის სხდომის ოქმის, 1996 წლის 23 ივლისის 11-521 და 11-526 (11-520) ნასყიდობის ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტებისა და ხელშეკრულებების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების ბათილად ცნობა, სადავო ქონებასთან დაკავშირებით ა. ბ-იასა და დ. ვ-უასზე გაცემული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების გაუქმება, ასევე დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ისა» და დასასვენებელი სახლი «...-ის» შესახებ ზუგდიდის რაიონის ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს 2006 წლის 6 თებერვლის ამონაწერების ბათილად ცნობა. ასევე თანმდევი ხელშეკრულებების: 2003 წლის 7 ივლისის ა. ბ-იასა და გ. თ-იას შორის დადებული 11-1607 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2004 წლის 22 ოქტომბერს დ. ვ-უასა და ზ. გ-უას შორის დადებული 11-4607 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 23 მარტს დ. ვ-უასა და ბ. ბ-იას შორის დადებული 11-3246 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 23 მარტს დ. ვ-უასა და ა. ბ-იას შორის დადებული 11-3245 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 23 მარტს დ. ვ-უასა და მ. მ-ვას შორის დადებული 11-3255 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 19 მარტს დ. ვ-უასა და ლ. ჭ-უას შორის დადებული 11-2913 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 19 მარტს დ. ვ-უასა და თ. ხ-ვას შორის დადებული 11-2922 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2009 წლის 8 მაისს დ. ვ-უასა და ვ. ფ-იას შორის დადებული 11-3566 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2009 წლის 15 მაისს დ. ვ-უასა და ნ. ვ-უას შორის დადებული 11-3856 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2009 წლის 10 ივნისს დ. ვ-უასა და ი. ვ-უას შორის დადებული 11-4792 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 27 მარტს დ. ვ-უასა და რ. დ-იანს შორის დადებული 11-3482 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 29 მარტს დ. ვ-უასა და ზ. გ-იას შორის დადებული 11-3850 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 26 მარტს დ. ვ-უასა და მ. ხ-ვას შორის დადებული 11-3227 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 26 მარტს დ. ვ-უასა და ზ. ჭ-უას შორის დადებული 11-3373 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 29 მარტს დ. ვ-უასა და ი. წ-იას შორის დადებული 11-3851 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 29 მარტს დ. ვ-უასა და კ. წ-იას შორის დადებული 11-3850 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 30 მარტს დ. ვ-უასა და ი. რ-ვას შორის დადებული 11-3887 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 19 მარტს დ. ვ-უასა და დ. კ-იას შორის დადებული 11-2923 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2007 წლის 23 მარტს დ. ვ-უასა და კ. ჯ-ვას შორის დადებული 11-3254 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2004 წლის 19 ივნისს დ. ვ-უასა და ც. ქ-იას შორის დადებული 11-2240 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2004 წლის 28 ოქტომბერს დ. ვ-უასა და ზ. ბ-ვას შორის დადებული 11-4724 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2001 წლის 14 მარტს დ. ვ-უასა და ს. ც-იას შორის დადებული მიწის ნაკვეთის გასხვისების ხელშეკრულების; 2004 წლის 22 დეკემბერს დ. ვ-უასა და თ. ქ-იას შორის დადებული 11-5771 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების; 2006 წლის 10 აპრილს თ. ქ-იასა და ნ. გ-იას შორის დადებული 11-2084 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების, 2006 წლის 10 აგვისტოს ნ. გ-იასა და შპს «...სს» შორის დადებული 11-5415 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ხსენებული ხელშეკრულებების საფუძველზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების; ზ. გ-უას სახელზე 2009 წლის 17 ივნისის განხორციელებული, ბ. ბ-იას სახელზე 2009 წლის 18 ივნისის განხორციელებული, ა. ბ-იას სახელზე 2009 წლის 18 ივნისის განხორციელებული, ზ. გ-იას სახელზე 2009 წლის 10 ივლისს და რ. დ-იანის სახელზე 2009 წლის 29 ივნისის განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ამასთან, კასატორმა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლის 1-ელი ნაწილისა და მე-2 ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის საფუძველზე მოცემულ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე მოითხოვა მოწინააღმდეგე მხარეებისათვის – დ. ვ-უასა და ა. ბ-იასათვის სადავო ქონების მიმართ რაიმე მოქმედების განხორციელების აკრძალვა, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სადავო ქონებაზე (მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., დასასვენებელ სახლ (პიონერთა ბანაკ) «...-სა» და დასასვენებელ სახლ «...-ზე» – დაახლოებით 8 ჰა მიწის ნაკვეთზე) საჯარო რეესტრში რაიმე ჩანაწერის გაკეთებისა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემის აკრძალვა. კასატორმა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში სავალდებულო მიწვევის მესამე პირებად გ. თ-იას, ზ. გ-უას, ლ. ჭ-უას, თ. ხ-ვას, რ. დ-იანის, ზ. გ-იას, ზ. ჭ-უას, ი. წ-იას, კ. ჯ-ვას, ც. ქ-

იას, ზ. ბ-ვას, ს. ც-იას, ბ. ბ-იას, ა. ბ-იას, მ. მ-ვას, ვ. ფ-იას, ნ. ვ-უას, ი. ვ-უას, მ. ხ-ვას, კ. წ-იას, ი. რ-ვას, დ. კ-იას, თ. ქ-იას, ნ. გ-იასა და შპს «...-ის» ჩაბმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

კასატორი მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 244-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს, განსაზღვრავს, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რომელი გარემოებებია დადგენილი და რომელი – დაუდგენელი, რომელი კანონი უნდა იქნეს გამოყენებული ამ საქმეზე და დაკმაყოფილდეს თუ არა სარჩელი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე თავდაპირველად, სარჩელის აღძვრისას დავის საგანს წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოსა და ფიზიკურ პირებს შორის განხორციელებული უკანონო პრივატიზაციისა და 1996 წლის 23 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, რომლებიც თავისი ბუნებით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებებს. სარჩელის აღძვრისას დავის საგანი იყო ასევე მიღება-ჩაბარების აქტებისა და სხეულებული ხელშეკრულებების საფუძველზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების ბათილად ცნობა და ა. ბ-იასა და დ. ვ-უაზე საჯარო რეესტრიდან გაცემული ამონაწერების გაუქმება.

კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველები მოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლში, რომლის 1-ელი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაშიც, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება. განსახილველ შემთხვევაში კი, სასამართლოს მიერ ამ საქმეზე გადაწყვეტილება ისე იქნა გამოტანილი, რომ არ იქნა შესწავლილი სადავო ხელშეკრულებების დადების საფუძველები და არ იქნა გამოყენებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლები.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეთხოვა ადმინისტრაციული ორგანოდან – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოდან შესაბამისი საპრივატიზებო დოკუმენტაცია და მხოლოდ აღნიშნულზე დაყრდნობით ემსჯელა სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტებისა და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემის კანონთან შესაბამისობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ კი ისე გამოიტანა გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რომ არ იმსჯელა სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებებისა და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემის საფუძველების შესახებ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-სა» და დასასვენებელი სახლი «...-ის» საპრივატიზებო საქმის გამოთხოვისა და სათანადო გამოკვლევის შემთხვევაში, სასამართლოსათვის ცნობილი გახდებოდა ის ამკარა და მნიშვნელოვანი კანონდარღვევები, რომელთაც ადგილი ჰქონდა აღნიშნული ობიექტების პრივატიზების განხორციელების პროცესში და რომელთა ერთობლიობა «საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოადგენს პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით არ შეფასებულა, არ ყოფილა შესწავლილი საქმესთან კავშირში მყოფი მნიშვნელოვანი გარემოებები, ასევე არ შეფასებულა 1996 წლის კონკურსის საფუძველზე კანონდარღვევით გასხვისებული ობიექტების – დასასვენებელ სახლ (პიონერთა ბანაკ) «...სა» და დასასვენებელ სახლ «...ს» საპრივატიზაციო დოკუმენტაცია, მათ შორის, 1996 წლის 28 ივნისის საკონკურსო კომისიის სხდომის ოქმი და შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტებისა და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემის კანონთან შესაბამისობის საკითხი, ასევე მოგვიანებით, არაკეთილსინდისიერ მყიდველებზე ხსენებული ქონების საკუთრების უფლებით აღრიცხვის კანონიერება.

კასატორი ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ სააპელაციო საჩივარი წარდგენილ იქნა საპროცესო ნორმების ამკარა დარღვევაზე მითითებით. აპელაციის ეტაპზე მხარე – აპელანტი მიიჩნევდა, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება არ იყო შესული კანონიერ ძალაში და ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს არ უნდა განეხილებინა საქმის წარმოება. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის აღნიშნული მოსაზრება და აპელაციის კონკრეტული საპროცესო მიზეზი მაშინ, როდესაც რეალურად მოხდა საპროცესო კანონის უხეში და მნიშვნელოვანი დარღვევა. აღნიშნულის გამო კი კასატორს არ მიეცა სარჩელის შესაბამისად, ყველა კუთხით მისი დაზუსტების შესაძლებლობა.

კასატორის განმარტებით, სარჩელის აღძვრისას მან მოითხოვა პრივატიზაციის თანმდევი დოკუმენტების – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოსა და ფიზიკურ პირებს – დ. ვ-უასა და ა. ბ-იას შორის 1996 წლის 23 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, მიღება-ჩაბარების აქტებისა და ხელშეკრულებების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების ბათილად ცნობა, ასევე, ა. ბ-იასა და დ. ვ-უაზე გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერების გაუქმება, რაც რეალურად მთლიანობაში მოიცავდა და გულისხმობდა მთლიანად პრივატიზაციისა და მისი ყველა თანმდევი შედეგის ბათილად ცნობის მოთხოვნას, ანუ შეიძლება ითქვას, რომ მოსარჩე-

ლემ სარჩელით მოითხოვა განხორციელებული პრივატიზაციის მთლიანად გაუქმება, პრივატიზაციამდე არსებული, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა. სარჩელის აღძვრის დროს და მას შემდეგაც, გარკვეული დროის განმავლობაში, მოსარჩელისათვის უცნობი იყო დამატებით რა განხორციელდა სადავო ქონების მიმართ, ანუ ხსენებული დროის შუალედში თუ რა მოქმედებები განხორციელდა და რა დოკუმენტები იქნა გაფორმებული სადავო ქონებასთან მიმართებით, როგორც პრივატიზაციის თანმდევი მოქმედებები და დოკუმენტები. მოსარჩელისათვის მხოლოდ მოგვიანებით გახდა ცნობილი ამ ხელშეკრულებებისა და თანმდევი მოქმედებების შესახებ. სასამართლომ კი გადაუდებელი საპროცესო საჭიროების არსებობის მიუხედავად, საერთოდ არ გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება, რომლის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა განხორციელებინა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება, რაც უზრუნველყოფდა მოცემული საქმის სრულყოფილად და ყოველმხრივ განხილვას. კასატორი კი არ აღმოჩნდებოდა სარჩელის დაზუსტების საჭიროების წინაშე.

ამდენად, კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე სარჩელის აღძვრის შემდეგ მან მოიპოვა მისთვის მანამდე უცნობი დამატებითი ინფორმაცია და მოიძია დამატებითი დოკუმენტაცია – კონკრეტული მტკიცებულებები, რაც, ადმინისტრაციული პროცესის ინკვიზიციური ხასიათიდან გამომდინარე, თვითონ სასამართლოს უნდა გაეკეთებინა საქმის განხილვისას, თუმცა, ამის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლოს საკუთარი ინიციატივით არ გამოუთხოვია პრივატიზაციასთან დაკავშირებული და მისი შემდგომი, თანმდევი დოკუმენტაცია, ყველა მტკიცებულება, აქტი და ხელშეკრულება, არ შეუფასებია ისინი ერთობლიობაში და მთლიანად – განხორციელებული პრივატიზაცია, რაც კასატორის განმარტებით, საშუალებას მისცემდა ადმინისტრაციული პროცესის მიმდინარეობისას დინამიკურად დაეზუსტებინა სარჩელი, რაც საბოლოოდ უზრუნველყოფდა მოსარჩელის მიერ საპროცესო უფლებების ადეკვატურ დაცვას.

კასატორის განმარტებით, ზემოაღნიშნულის გამო იგი იძულებული გახდა ამ ეტაპზე დაეზუსტებინა სარჩელი, დააკონკრეტებინა და მოეთხოვა ყველა იმ უკანონო აქტისა და ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლებიც მითითებულია საკასაციო საჩივარში და რომლებიც თანმდევი ელემენტის სახით არის დაკავშირებული ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ისა» და დასასვენებელი სახლი «...-ის» უკანონო პრივატიზაციასთან.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60-ე მუხლზე, რომლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის მიხედვით, მხოლოდ მესაკუთრეს შეუძლია სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით. ამავე კოდექსის 61-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად კი უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან.

კასატორი აღნიშნავს, რომ დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ისა» და დასასვენებელი სახლი «...ის» პრივატიზებისას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემას საერთოდ არ ითვალისწინებდა იმჟამად მოქმედი კანონმდებლობა და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. ამავე კანონის მე-3 მუხლის 1-ელი პუნქტის მიხედვით, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდა საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი. ამ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

ამდენად, კასატორი მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული კანონი შეეხებოდა მხოლოდ იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადებას, რომელიც ფიზიკურ პირსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ჰქონდა სარგებლობაში, ანუ მას რეალურად უნდა ჰქონოდა იგი სარგებლობაში. ამასთან, ხსენებული კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, იმისათვის, რომ პირს აღნიშნული კანონის საფუძველზე მინიჭებოდა კერძო საკუთრების უფლება, ამ კანონის ამოქმედებამდე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით უნდა ჰქონოდა გამოყოფილი. კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეებს – დ. ვ-უსა და ა. ბ-იას საერთოდ არ ჰქონდათ სარგებლობაში სადავო მიწა, მიწის ნაკვეთები მათ არ ჰქონდათ გამოყოფილი მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით და შესაბამისად, სადავო მიწა მათ სახელზე საკუთრების უფლებით ვერ აღირიცხებოდა.

კასატორის განმარტებით, 1996 წლის 6 ივნისს შეიქმნა მესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელსაც ეწოდა «...». ამ ამხანაგობის წევრები იყვნენ: დ. ვ-უსა, ა. ბ-ია, ს. ც-ია, ვ. კ-ია, მ. მ-ია, ლ. ჭ-უსა, მ. ნ-ია, ვ. ნ-ვა, ვ. ჯ-ვა, ვ. ზ-ია, ზ. გ-ია,

ც. ქ-ია, ზ. ბ-ვა, მ. რ-ვა, ჯ. ხ-ვა, ი. წ-ია, ზ. ჭ-უა, რ. დ-იანი, ზ. გ-უა, ვ. კ-ია, ნ. კ-ვა, ა. ქ-ია, ჯ. კ-ვა, ს. ა-ვა, თ. ხ-ვა, დ. ც-ვა, მ. გ-ია და კ. ბ-ძე. აღნიშნული ამხანაგობა შეიქმნა იმ ქონების საპრივატიზებო კონკურსში მონაწილეობის მი-საღებად, რისი გასხვისება – პრივატიზება საწარმოო გაერთიანება «...-ს», რომლის ბალანსზეც ირიცხებოდა ზუგ-დიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე ზავშვთა და მოზარდთა დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკი) «...» და და-სასვენებელი სახლი «...», გენერელურმა დირექტორმა მოითხოვა ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამ-მართველოსაგან. ამავე ამხანაგობის წევრები იყვნენ ასევე გ. თ-ია, ნ. გ-ია და სხვა პირებიც. კასატორი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ დასასვენებელ სახლ (პიონერთა ბანაკი) «...-სა» და დასასვენებელ სახლ «...-ს» უკანონოდ განხორციელებული პრივატიზების შემდგომ, როგორც მისთვის ამ სარჩელის აღძვრის შემდეგ გახდა ცნობილი, არაუფლებამოსილი პირების მიერ დაიღო მთელი რიგი გარიგებები – ხელშეკრულებები, რომელიც წარმოადგენ-და უკანონო პრივატიზაციის თანმდევ, პრივატიზაციასთან ერთობლიობაში შესაფასებულ და ბათილად საცნობ გარიგებებს. კერძოდ, დასასვენებელ სახლ «...-ს» შემთხვევაში, აღნიშნული განხორციელდა და გამოიხატა, რო-გორც დასასვენებელ სახლ «...-ს» შენობა-ნაგებობის, ისე მთელი მიწის ფართობის – 41000 კვ.მ-ისა და 977 კვ.მ-ის გაყიდვაში. 2003 წლის 7 ივლისს ამხანაგობა «...-ს» წევრებს – ა. ბ-იასა და გ. თ-იას შორის დაიღო 11-1607 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ა. ბ-იამ გ. თ-იას მიჰყიდა უძრავი ქონება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., რომლის საერთო ფართი იყო 41000 კვ.მ და შენობა-ნაგებობები საერთო ფართით – 977,6 კვ.მ გამოიღვეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დო-კუმენტად მიეთითა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, გაცემული ზუგდიდის მი-წის მართვის სამმართველოს მიერ 2003 წლის 7 ივლისს, სარეგისტრაციო ნომრით – ..., ასევე – ნასყიდობის ხელ-შეკრულება. კასატორი მიუთითებს, რომ 2003 წლის 7 ივლისს ა. ბ-იასა და გ. თ-იას შორის დადებული 11-1607 უძ-რავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს დასასვენებელი სახლი «...-ს» უკანონოდ განხორციელე-ბული პრივატიზების თანმდევ და ამავე დასასვენებელი სახლის პრივატიზებასთან ერთობლიობაში შესაფასებელ და ბათილად საცნობ ხელშეკრულებას. ხაზგასმელია ისიც, რომ ხსენებული ხელშეკრულების ორივე მხარე – ქო-ნების გამყიდველიც და მყიდველიც – ა. ბ-ია და გ. თ-ია იყვნენ ამხანაგობა «...-ის» წევრები. ამდენად, აღნიშნული პირებისათვის, როგორც ამხანაგობა «...-ის» წევრებისათვის, ცნობილი იყო ყველაფერი ამხანაგობა «...-ისა» და და-სასვენებელ სახლ «...-ს» შესახებ, მათ შორის, ის რომ დასასვენებელი სახლი «...-ს» ის მიწა, რომელზეც მათ ხელ-შეკრულება გააფორმეს, არ იყო და ვერც იქნებოდა ამხანაგობა «...-სა» და მით უმეტეს, ა. ბ-იას საკუთრება. ამდე-ნად, ვინაიდან ა. ბ-ია და გ. თ-ია იყვნენ ერთი ამხანაგობის წევრები, მათ შორის დადებული 11-1607 ხელშეკრუ-ლება იურიდიულად არ არის ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ წარმოადგენს ერთი ამხანაგობის შიგნით, მისი ერთი წევრის მიერ იმავე ამხანაგობის მეორე წევრზე წილების გასხვისებას და გადაწაწილებას. ამდენად, გ. თ-ია არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს დასასვენებელ სახლ «...-სთან» დაკავშირებით მის მიერ ა. ბ-იასთან 11-1607 ხელშეკრულების დადებასთან მიმართებაში. შესაბამისად, დასასვენებელი სახლი «...-ის» უკანონო პრივატი-ზების თანმდევი ხელშეკრულების სახით, 2003 წლის 7 ივლისს ა. ბ-იასა და გ. თ-იას შორის დადებული 11-1607 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადების მომენტიდან ბათილია და ექვემდებარება სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობას. კასატორი მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ესაა საქართველოს სამოქალაქო კო-დექსის 187-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის მეორე წინადადების შემადგენლობა. კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახ-მად, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე. გ. თ-ია, რომელმაც ა. ბ-იასგან უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა კონკრეტული უძრავი ქონება, არ წარმოადგენს კეთილ-სინდისიერ შემძენს, რადგან მან იცოდა, რომ მიწის გამსხვისებელი არ იყო მისი მესაკუთრე და სადავო ქონება შეი-ძინა იმ პირისაგან, რომელსაც არ გააჩნდა და ვერც იქნებოდა საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე. ამდენად, გ. თ-ია არაკეთილსინდისიერი იყო ამ ფაქტის მიმართ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებული ხელშეკრულების გარდა, მის მიერ მოგვიანებით, კერძოდ, საქარ-თველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 21 იანვრის 112917 პასუ-ხის მეშვეობით მოძიებულ იქნა დ. ვ-უას განცხადებები და 2003-2009 წლებში ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდე-ბარე მიწებზე – განსაზღვრული ფართობის მიწის ნაკვეთებზე დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ის» უკანონო პრივატიზების თანმდევი ხელშეკრულების სახით დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შემდეგი ხელშეკრულებები: 1) 2004 წლის 22 ოქტომბერს დ. ვ-უასა და ზ. გ-უას შორის დაიღო 11-4607 უძრავი ქონების ნას-ყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, დ. ვ-უამ ზ. გ-უას მიჰყიდა უძრავი ქონება (ნასყიდობის საგანს წარ-მოადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., რომლის საერთო ფართობია 545 კვ.მ); 2) 2007 წლის 23 მარტს დ. ვ-უასა და ბ. ბ-იას შორის დაიღო 11-3245 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომ-ლის თანახმად, დ. ვ-უამ ბ. ბ-იას მიჰყიდა უძრავი ქონება (ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარ-ე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., მიწის ფართობი – 609 კვ.მ); 3) 2007 წლის 23 მარტს დ. ვ-უასა და ა. ბ-იას შორის დაიღო 11-3245 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, დ. ვ-უამ ა. ბ-იას მიჰყიდა უძ-რავი ქონება (ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., მიწის ფართობი – 600 კვ.მ); 4) 2007 წლის 23 მარტს დ. ვ-უასა და მ. მ-ვას შორის დაიღო 11-3255 უძრავი ქონების ნასყი-დობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, დ. ვ-უამ მ. მ-ვას მიჰყიდა უძრავი ქონება (ნასყიდობის საგანს წარმო-ადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., მიწის ფართობი – 598 კვ.მ); 5) 2007 წლის 19 მარტს დ. ვ-უასა და ლ. ჭ-უას შორის დაიღო 11-2913 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თა-ნახმად, დ. ვ-უამ ლ. მ-ვას მიჰყიდა უძრავი ქონება (ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., მიწის ფართობი – 604 კვ.მ); 6) 2007 წლის 19 მარტს დ. ვ-უასა და თ. ხ-ვას შორის დაიღო 11-2922 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, დ. ვ-უამ თ. ხ-ვას მიჰყიდა უძ-





ხორციელებული პრივატიზების თანმდევ, ამ დასასვენებელი სახლის უკანონო პრივატიზებასთან ერთობლიობაში შესაფასებელ ხელშეკრულებებს. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაშიც ცალსახად არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის მე-2 წინადადების შემადგენლობა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ზემოთ დასახელებული პირები, რომლებმაც დ. ვ-უასგან სხვადასხვა დროს ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინეს კონკრეტული უძრავი ქონება, არ წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენებს, რადგან მათ ზუსტად იცოდნენ, რომ მიწის ნაკვეთის გამსხვისებელი არ იყო მათი მესაკუთრე და სადავო ქონება მათ შეიძინეს პირისაგან, რომელსაც არ გააჩნდა და ვერც ექნებოდა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე და ამდენად, დასახელებული პირები არაკეთილსინდისიერნი არიან ამ ფაქტის მიმართ. ამასთან, დ. ვ-უამ 2003 წლის 23 ივნისის განცხადებით მოითხოვა, მისი მოსაზრებით, მის საკუთრებაში არსებული, ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთის, სარეგისტრაციო ნომრით – ..., 48 ნაწილად დაყოფა თანდართული გეგმის მიხედვით და რეგისტრაციაში ცალ-ცალკე გატარება.

კასატორი ასევე განმარტავს, რომ მოგვიანებით სადავო მიწაზე – მიწის ნაკვეთზე დაიღო კიდევ რამდენიმე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, კერძოდ: 1) 2005 წლის 10 თებერვალს თ. ქ-იასა და გ. გ-ვას შორის დაიდო 11-516 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ. ქ-იამ გ. გ-ვას მიჰყიდა უძრავი ქონება (ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., მიწის ფართობი – 553 კვ.მ). 2006 წლის 10 აპრილს აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით გაუქმდა; 2) 2006 წლის 10 აპრილს თ. ქ-იასა და ნ. გ-იას შორის დაიდო 11-2084 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ. ქ-იამ ნ. გ-იას მიჰყიდა უძრავი ქონება (ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., მიწის ფართობი – 541 კვ.მ); 3) 2006 წლის 10 აგვისტოს ნ. გ-იასა და შპს «...ს» შორის დაიდო 11-5415 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ. გ-იამ შპს «...ს» მიჰყიდა უძრავი ქონება (ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., მიწის ფართობი – 541 კვ.მ).

კასატორი იმ გარემოებაზეც მიუთითებს, რომ 2004 წლის 22 დეკემბერს დ. ვ-უასა და თ. ქ-იას შორის დაიდო 11-5771 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც დ. ვ-უასგან თ. ქ-იამ იყიდა უძრავი ქონება – 553 კვ.მ-ს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., ხოლო მოგვიანებით, 2006 წლის 10 აპრილს თ. ქ-იასა და ნ. გ-იას შორის დადებული 11-2084 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით თ. ქ-იამ ნ. გ-იას მიჰყიდა ქონება – 541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ...

ამდენად, კასატორი მიუთითებს, რომ თ. ქ-იასა და ნ. გ-იას შორის 2006 წლის 10 აპრილს დადებული 11-2084 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაც წარმოადგენს ამხანაგობა «...-ის» წევრებს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, რომელთათვისაც ასევე ცნობილი იყო ყველაფერი ამხანაგობა «...-ის» შესახებ. მათ შორის, ისიც, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მათ ხელშეკრულება გააფორმეს, არ იყო და ვერც იქნებოდა ამხანაგობა «...-ის» ან მისი რომელიმე წევრის საკუთრება. მათ შორის დადებული ხელშეკრულება იურიდიულად არის არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ წარმოადგენს ერთი ამხანაგობის შიგნით მის წევრებს შორის წილების გასხვისებასა და გადაწილებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიუთითებს, რომ სახეზეა ხსენებული ხელშეკრულების ორივე მხარის აშკარა არაკეთილსინდისიერება – ნ. გ-იაც არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს მის მიერ თ. ქ-იასთან დასახელებული ხელშეკრულების დადების მიმართ. შესაბამისად, თ. ქ-იასა და ნ. გ-იას შორის 2006 წლის 10 აპრილს დადებული 11-2084 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადების მომენტიდანვე ბათილია და ექვემდებარება სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობას. ამასთან, თ. ქ-იასა და ნ. გ-იას შორის 2006 წლის 10 აპრილს დადებული 11-2084 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაც წარმოადგენს დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ის» უკანონოდ განხორციელებული პრივატიზების თანმდევ, ამ დასასვენებელი სახლის უკანონო პრივატიზებასთან ერთობლიობაში შესაფასებელ ხელშეკრულებას. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაშიც არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის მე-2 წინადადების შემადგენლობა.

კასატორის განმარტებით, ნ. გ-იასთვის ცნობილი იყო, რომ თ. ქ-ია თვითონვე იყო კონკრეტული ქონების არაკეთილსინდისიერი შემძენი და რომ მიწის ნაკვეთის გამსხვისებელი არ იყო და ვერც იქნებოდა მისი მესაკუთრე, სადავო ქონება ნ. გ-იამ შეიძინა იმ პირისაგან, რომელსაც არ გააჩნდა და ვერც ექნებოდა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე და ამდენად, დასახელებული პირები არაკეთილსინდისიერნი არიან ამ ფაქტის მიმართ. კასატორი ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ ნ. გ-იამ თ. ქ-იასგან 2006 წლის 10 აპრილს 11-2084 ხელშეკრულებით შეძენილი უძრავი ქონება – 541 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., მოგვიანებით, 2006 წლის 10 აგვისტოს ნ. გ-იასა და შპს «...-ის» შორის დადებული 11-5415 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიჰყიდა შპს «...-ის». ამდენად, ნ. გ-იამ, რომელიც თვითონვე იყო სადავო უძრავი ქონების – 541 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის არაკეთილსინდისიერი შემძენი, უკანონოდ შეძენილი ხსენებული ქონება ასევე უკანონოდ მიჰყიდა შპს «...-ის». მათ შორის დადებული ხელშეკრულების უკანონობას ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ შპს «...» ეკუთვნოდა ამხანაგობა «...-ის» წევრებსა და ამავე ამხანაგობის წევრების ოჯახების წევრებს. ამდენად, კასატორი აღნიშნავს, რომ ნ. გ-იასა და შპს «...-ის» შორის 2006 წლის 10 აგვისტოს დადებული 11-5415 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაც წარმოადგენს ამხანაგობა «...-ის» წევრებს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, რომელთაც ასევე ყველაფერი იცოდნენ ამხანაგობა «...-ის» შესახებ, მათ შორის ისიც, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მათ ხელშეკრულება გააფორმეს, არ იყო და ვერც იქნებოდა ამხანაგობა «...-ის» ან მისი რომელიმე წევრის საკუთრება. ამდენად, მათ შორის დადებული ხელშეკრულებაც იურიდიულად არის არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ რეალურად წარმოადგენს ერთი ამხანაგობის შიგნით, მის წევრებს შორის წილების გასხვისებასა და გადაწილებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ესაა ხსენებული ხელშეკრულების ორივე მხარის აშკარა არა-

კეთილსინდისიერება – შპს «...» არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს მის მიერ ნ. გ.-იასთან დასახელებული ხელშეკრულების დადების მიმართ. შესაბამისად, ნ. გ.-იასა და შპს «...-ის» შორის 2006 წლის 10 აგვისტოს დადებული 11-5415 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადების მომეტიდანვე ბათილია და ექვემდებარება სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობას. კასატორი მიუთითებს, რომ ნ. გ.-იასა და შპს «...ს» შორის 2006 წლის 10 აგვისტოს დადებული 11-5414 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაც წარმოადგენს დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ის» უკანონოდ განხორციელებული პრივატიზების თანმდევ, ამ დასასვენებელი სახლის უკანონო პრივატიზებასთან ერთობლიობაში შესაფასებელ ხელშეკრულებას. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაშიც სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის მე-2 წინადადების შემადგენლობა.

კასატორი მიუთითებს, რომ შპს «...-სთვის» ცნობილი იყო, რომ ნ. გ.-ია თვითონვე იყო სადავო ქონების – ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე 541 კვ.მ მიწის ნაკვეთის არაკეთილსინდისიერი შემძენი და რომ მიწის ნაკვეთის გამსხვივებელი არ იყო და ვერც იქნებოდა მისი მესაკუთრე, სადავო ქონება შპს «...-მა» შეიძინა იმ პირისაგან, რომელსაც არ გააჩნდა და ვერც ექნებოდა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე. ამდენად, დასახელებული პირები არაკეთილსინდისიერნი არიან ამ ფაქტის მიმართ.

კასატორი მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ მათი საკასაციო საჩივარი დასაშვებია, ვინაიდან არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლები.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ კონკურსზე გატანილი ობიექტების პრივატიზების კანონიერება. სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოთხოვილი, შესწავლილი და შესაბამისად შეფასებული ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ისა» და დასასვენებელი სახლი «...-ის» საპრივატიზებო დოკუმენტაცია, რომლის შეფასებაც სასამართლოს მისცემდა საქმეზე ობიექტური ჭეშმარიტების დადგენის შესაძლებლობას და შესაბამისად, აბსოლუტურად საწინააღმდეგო გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული.

კასატორის განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. შესაბამისად, სასამართლოს უნდა გამოეთხოვა ადმინისტრაციული ორგანოდან – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოდან საპრივატიზებო დოკუმენტაცია და მხოლოდ აღნიშნულზე დაყრდნობით ემსჯელო სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტებისა და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემის კანონთან შესაბამისობის შესახებ.

კასატორი მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული ობიექტების პრივატიზების პროცესი განხორციელდა შესაბამისი ნორმატიული აქტების მნიშვნელოვანი დარღვევებით, კერძოდ, დარღვეულია ობიექტის საპრივატიზებო გამოცხადებულ კონკურსში მონაწილეობისათვის განაცხადის შევსების ვადა, საპრივატიზებო მასალებში არ იძენება «ბეს» გადახდის ქვითარი, დალუქული კონკრეტი და მისაგებლის გადახდის ქვითარი. ამასთან, იმავე ობიექტების პრივატიზების განხორციელების პროცესში დარღვეულია საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1996 წლის 6 მაისის ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო ქონების კონკურსით პრივატიზების წესის» 4.7 მუხლი, რომლის თანახმად, კონკურსში მონაწილეობაზე განაცხადების მიღება იწყება კონკურსის გამოცხადების დღიდან და წყდება 3 სამუშაო დღით ადრე კონკურსის ჩატარების თარიღამდე. მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მიზნით კონკურსი დანიშნული იყო 1996 წლის 28 ივნისს, ხოლო განაცხადები კონკურსში მონაწილეობაზე მიღებულ იქნა იმავე წლის 27 ივნისს (კონკურსის წინა დღეს). ამასთან, დარღვეულია ზემოხსენებული წესის 4.2 მუხლი, რომლის თანახმად, კონკურსში მონაწილეობის მისაღებად ორგანიზატორს უნდა წარედგინოს შემდეგი დოკუმენტები: საინფორმაციო ცნობაში მითითებული გამყიდველის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე «ბეს» შეტანის დამადასტურებელი საგადასახადო ქვითარი, მისაგებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი. კასატორის განმარტებით, საპრივატიზებო საქმის დეტალურად გამოკვლევის შედეგად სასამართლოსათვის ნათელი გახდებოდა, რომ ამ საქმეში არ იძენება არც «ბეს» თანხისა და არც მისაგებლის გადახდის ქვითრები.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად შემოიფარგლა მხოლოდ 1996 წლის 24 მაისის გაზეთ «ზუგდიდში» კონკურსის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნების ფაქტის კონსტატაციით და არ იქნა შეფასებული ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე ობიექტების პრივატიზების შესახებ საგაზეთო ინფორმაციის კანონმდებლობასთან შესაბამისობა. კერძოდ, საპრივატიზებო ობიექტების შესახებ საგაზეთო ინფორმაციაში გამოქვეყნებული არ იყო მითითებული ობიექტების მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთები და მთელი რიგი სხვა აუცილებელი მონაცემები.

კასატორის განმარტებით, საპრივატიზებო ობიექტების მიერ დაკავებული მიწის ფართობები და სხვა აუცილებელი მონაცემები უნდა ყოფილიყო გამოსაქვეყნებელი ინფორმაციის შემადგენელი ელემენტები – მონაცემები, რაც იმპერატიულად იყო დადგენილი როგორც «საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტით, ისე საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1996 წლის 6 მაისის ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო ქონების კონკურსით პრივატიზების წესის» 3.3 მუხლით. «საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-12 მუხლი ითვალისწინებდა ინფორმაციას საპრივატიზებო საწარმოთა შესახებ, რომლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საწარმოს შესახებ გამოქვეყნებულ ცნობებში აუცილებლად შეიტანებოდა: საწარმოს მიერ დაკავებული მიწის ფართობი და მასზე განთავსებულ ნაგებობათა დახასიათება და ამავე პუნქტში მითითებული სხვა მთელი რიგი მონაცემები. საქართველოს რესპუბლიკის სახელ-

მწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1996 წლის 6 მაისის ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო ქონების კონკურსით პრივატიზების წესის» 3.3 მუხლის თანახმად, საინფორმაციო ცნობა უნდა შეიცავდეს მონაცემს საპრივატიზებო ობიექტის მიერ დაკავებული მიწის ფართობის შესახებ, ასევე ამავე მუხლში ჩამოთვლილ მთელ რიგ კონკრეტულ მონაცემებს. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს (უფლებამონაცვლე – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს) მიერ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე ობიექტების პრივატიზების, კომერციული კონკურსის შესახებ ინფორმაცია გამოქვეყნდა 1996 წლის 24 მაისის გაზეთ «ზუგდიდში». ხსენებული საგაზეთო ინფორმაცია საერთოდ არ შეიცავდა მონაცემს საპრივატიზებო ობიექტების მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთების შესახებ, რითაც დარღვეული იქნა «საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტი და საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1996 წლის 6 მაისის ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო ქონების კონკურსით პრივატიზების წესის» 3.3 მუხლი.

კასატორი ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს საკონკურსო კომისიის 1996 წლის 28 მაისის სხდომის ოქმი არ არის დამოწმებული სათანადო წესით გამოცდის მიერ, რაც «სახელმწიფო ქონების კონკურსით პრივატიზების წესის» 5.10 მუხლის აშკარა დარღვევას წარმოადგენს, ვინაიდან, აღნიშნული მუხლის თანახმად, შემაჯამებელი ოქმი და საბუთები დასამტკიცებლად წარედგინება გამციდველს.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია «საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, იყო თუ არა დამტკიცებული საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში სადავო ობიექტები, რაც სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა. აღნიშნული პუნქტი ითვალისწინებდა პრივატიზების პროგრამის, რომელშიც აისახებოდა პრივატიზების ობიექტების ნუსხა, დაზუსტებასა და დამტკიცებას შესაბამისი, ამავე პუნქტში მითითებული სახელმწიფო ორგანოების მიერ. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია, რეალურად მოხდა თუ არა კონკურსში გამარჯვებულთა მიერ საპრივატიზებო თანხების გადახდა.

კასატორი მიუთითებს, რომ საწარმოო გაერთიანება «...-ის» ბალანსზე ირიცხებოდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე ბავშვთა და მოზარდთა დასასვენებელი სახლი «...» და დასასვენებელი სახლი «...», ხოლო მიწა ამ გაერთიანებას ჰქონდა სარგებლობის უფლებით. საწარმოო გაერთიანება «...-ის» გენერალურმა დირექტორმა 1996 წლის 2 მაისს მიმართა ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსს და თავისი ნების გამოხატვით მოითხოვა მის ბალანსზე რიცხული 2 ობიექტის გასხვისება – პრივატიზება. ხსენებულ წერილში მითითებულია, რომ ამ საწარმოო გაერთიანების ბალანსზე ირიცხება ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... განთავსებული ბავშვთა და მოზარდთა დასასვენებელი სახლი «...» და დასასვენებელი სახლი «...» და ვინაიდან საწარმოს არ გააჩნდა პირობები და საშუალება მის დასაცავად, ითხოვდა აღნიშნული ობიექტების პრივატიზებას, თუმცა იმავე წერილში საერთოდ არაფერია ნათქვამი მიწის საკითხზე – მიწის სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ მიწაზე ასევე არაფერია ნათქვამი ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე სადავო ობიექტების პრივატიზების შესახებ 1996 წლის 24 მაისის გაზეთ «ზუგდიდში» გამოქვეყნებულ ინფორმაციაშიც. საგაზეთო ინფორმაცია არ შეიცავს მონაცემს საპრივატიზებო ობიექტების მიერ დაკავებული და მათზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთების შესახებ. აღნიშნული ასევე არ არის მითითებული 1996 წლის 28 ივნისის საკონკურსო კომისიის სხდომის ოქმში. ამდენად, უძრავი ქონების მიერ დაკავებულ მიწის ფართობზე მითითებას არ შეიცავს საპრივატიზაციო დოკუმენტები, რაც ცალსახად წარმოადგენს კანონმდებლობის მოთხოვნათა აშკარა დარღვევას. შესაბამისად, პრივატიზება განხორციელდა კანონის დარღვევით. ხსენებულ საგაზეთო ინფორმაციაში საერთოდ არ არის მითითებული, რომ ამ ობიექტებს სარგებლობის უფლებით უნდა ჰქონოდა მიმაგრებული სადავო მიწა, ანუ ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველომ კონკურსზე საპრივატიზაციოდ გაიტანა მხოლოდ სადავო ობიექტების შენობა-ნაგებობები და ამ ობიექტების პრივატიზებისას მხედველობაშიც კი არ იყო სადავო მიწა.

კასატორი ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ დასასვენებელი სახლი «...-ის» გეგმის ექსპლიკაციაში მითითებულია, რომ ამ სახლის ნაგებობას ეკავა 2461,3 კვ.მ, ხოლო მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია 39000 კვ.მ დასასვენებელი სახლი «...-ის» გეგმის ექსპლიკაციაში ნაგებობების ფართობად მითითებულია 677,6 კვ.მ, ხოლო მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია – 41017 კვ.მ. ამდენად, ორივე დასასვენებელი სახლის ნაგებობას, დაახლოებით, ეკავა 0,3 ჰა, ხოლო დანარჩენი მიწის ფართობი (ხსენებული 0,3 კვ.მ-ის გამოკლებით) არის დაახლოებით 7,7 ჰა. გარდა ამისა, ორივე დასასვენებელი სახლის, კერძოდ, დასასვენებელი სახლ (პიონერთა ბანაკ) «...სა» და დასასვენებელი სახლი «...-ის» შესახებ ზუგდიდის რაიონის ტექნიკურ-ინჟინერინგის ბიუროს 2006 წლის 6 თებერვლის ამონაწერებში დ. ვ-უასა და ა. ბ-იას საკუთრებად მითითებულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობები. ამასთან, როგორც ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებაშია მითითებული, მოსარჩელებმა თვითონ განმარტეს, რომ ის ქონება, კერძოდ, შენობები, რომელთა პრივატიზებაც მოსარჩელებმა მოახდინეს, ფაქტობრივად აღარ არსებობდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 თებერვლის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესაძლებლობად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს შუამდგომლობა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების გა-

მოტანამდე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა; მოწინააღმდეგე მხარეებს – დ. ვ-უასა და ა. ბ-იას აეკრძალათ სადავო ქონების მიმართ რაიმე მოქმედების განხორციელება, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო ქონებაზე (მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-სა» და დასასვენებელი სახლი «...-ზე» – დაახლოებით 8 ჰა მიწის ნაკვეთზე) საჯარო რეესტრში რაიმე ჩანაწერის გაკეთება და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 26 თებერვლის განჩინებით დაკმაყოფილდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს შუამდგომლობა მოცემულ საქმეში მესამე პირად თ. ქ-იას ჩაბმის თაობაზე და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრის გამო, მოწინააღმდეგე მხარეების – დ. ვ-უას, ა. ბ-იას, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ აღძრულ 'ზს-170-164(კ-10) ადმინისტრაციულ საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად მისივე თანხმობით ჩაბმულ იქნა თ. ქ-ია, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 მარტის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს შუამდგომლობა მოცემულ საქმეში მესამე პირებად გ. თ-იას, ზ. გ-ას, ლ. ჭ-უას, თ. ხ-ვას, რ. დ-იანის, ზ. გ-იას, ზ. ჭ-უას, ი. წ-იას, კ. ჯ-ას, ც. ქ-იას, ზ. ბ-ვას, ს. ც-იას, ბ. ბ-იას, ა. ბ-იას, მ. მ-ვას, ვ. ფ-იას, ნ. ვ-უას, ი. ვ-უას, მ. ხ-ვას, კ. წ-იას, ი. რ-ვას, დ. კ-იას, ნ. გ-იასა და შპს «...ს» ჩაბმის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა მათ მიერ საკასაციო სასამართლოში მესამე პირებად ჩაბმაზე უარის თქმის გამო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, მე-2 ნაწილის «ა», «ბ», «გ» ქვეპუნქტებსა და მე-3 ნაწილზე, რომელთა თანახმად, საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევით არის გამოტანილი. სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. ამასთან, საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა», «ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის საფუძველები – საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევის შედეგად მოცემულ საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის ბლანკეტურ ნორმაზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლში კი განმტკიცებულია დისპოზიციურობის პრინციპი, რომლის მიხედვითაც, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის აღძვრისას მოსარჩელე თვითონ განსაზღვრავს სარჩელის შინაარსს, კერძოდ, დავის საგანსა და ფარგლებს, ასევე სასარჩელო მოთხოვნებს და მიუთითებს მოპასუხე მხარეებზე, რომელთა წინააღმდეგაც მიმართულია მისი სასარჩელო მოთხოვნა, თუმცა საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებაზეც, რომლის თანახმად, სასამართლომ უნდა დაადგინოს აღძრულია თუ არა სარჩელი იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე ან სწორად აქვს თუ არა მოსარჩელეს ყველა სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ დასახელებული მოპასუხე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ა. ბ-იასა და დ. ვ-უაზე გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების გაუქმება. ამდე-

ნად, ხსენებული მოთხოვნა მიმართული იყო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ, როგორც პირველი ინსტანციის, ისე სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო საქმის არსებითად განხილვისას ადმინისტრაციული სასამართლოს ინკვიზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, შეეთავაზებინა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოსათვის თანამოპასუხეებად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის დასახელება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს ხსენებული სასარჩელო მოთხოვნა არც პირველი ინსტანციის სასამართლოსა და არც სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე მხარეს არ შეუძმირებია, მაშინ როდესაც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის მსჯელობა და მითითება ხსენებულ სასარჩელო მოთხოვნაზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ 1996 წლის 6 ივნისს შეიქმნა მესაკუთრეთა ამხანაგობა «...». ამ ამხანაგობის წევრები იყვნენ: დ. ვ-უა, ს. ც-ია, ა. ბ-ია, ვ. კ-ია, მ. მ-ია, ლ. ჭ-უა, მ. ნ-ია, ვ. ნ-ვა, კ. ჯ-ვა, ვ. ზ-ია, ზ. გ-ია, ც. ქ-ია, ზ. ბ-ვა, მ. რ-ვა, ჯ. ხ-ვა, ი. წ-ია, ზ. ჭ-უა, რ. დ-იანი, ზ. გ-უა, ვ. კ-ია, ნ. კ-ვა, ა. ქ-ია, ჯ. კ-ვა, ს. ა-ვა, თ. ხ-ვა, დ. ც-ვა, შ. გ-ია, კ. ბ-ძე და სხვა. აღნიშნული ამხანაგობა შეიქმნა სადავო ქონების საპრივატიზებო კონკურსში მონაწილეობის მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა უბეში საპროცესო დარღვევით, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არ ჩააბა სავალდებულო მიწვევის მესამე პირები, რომლებიც იმ სადავო სამართალურთიერთობის მონაწილენი არიან, რის თაობაზეც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანა შესაძლებელია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოსათვის საქმის სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად ცნობილი გახდებოდა, რომ სადავო პრივატიზების შემდგომ ზემოხსენებულ პირებს შორის დასასვენებელ სახლ «...სა» და დასასვენებელ სახლ (პიონერთა ბანაკ) «...ზე» დაიდო მთელი რიგი ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რის გამოც ხსენებული პირები უნდა მოეწვია საქმის განხილვაში, მით უფრო, რომ მოპასუხეები – დ. ვ-უა და ა. ბ-ია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელზე წარდგენილ შესაგებებელში უთითებდნენ, რომ პრივატიზებულ ობიექტები არ იყო მხოლოდ მათი საკუთრება, ისინი 1996 წლის 6 ივნისს დაფუძნებული მესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრება იყო. ამხანაგობაში 28 წევრი იყო გაერთიანებული და მიუთითეს, რომ სასამართლოს უნდა ემსჯელა, თუ რამდენად სწორად იყო სარჩელი აღძრული მხოლოდ მათ წინააღმდეგ.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოში ამ კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული მესამე პირები შეიძლება მიწვეულ იქნენ მათივე თანხმობით, თუ ისინი სადავოდ არ ხდიან სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და წარადგენენ მხოლოდ სამართლებრივ მოსარჩეობებს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, შეეცადა, ხსენებული პირები საკასაციო ინსტანციაში ჩაება საქმეში სავალდებულო მიწვევის მესამე პირების სტატუსით და გაერკვია, ხდინდენ თუ არა ისინი სადავოდ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. თანხმობა განაცხადა მხოლოდ თ. ქ-იამ, რომელიც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად ჩაება მოცემულ საქმეში, ხოლო დანარჩენებმა უარი განაცხადეს საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში მესამე პირებად ჩაბმაზე. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას მოსარჩელესთან ერთად უნდა გაარკვიოს, ხომ არ წარმოადგენენ აღნიშნული პირები თანამოპასუხეებს და თუ მოსარჩელე მათ თანამოპასუხეებად არ დაასახელებს, მაშინ სასამართლომ ისინი სავალდებულო მიწვევის მესამე პირის სტატუსით უნდა ჩააბას საქმეში.

საკასაციო სასამართლო იმ გარემოებაზეც მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული სუბიექტების პროცესუალური სტატუსის დადგენამდე, დაზუსტებას საჭიროებს დავის საგანი. კასატორის განმარტებით, სარჩელის აღძვრისას მან მოითხოვა პრივატიზაციისა და მასთან დაკავშირებული ძირითადი დოკუმენტების – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოსა და ფიზიკურ პირებს – დ. ვ-უასა და ა. ბ-იას შორის 1996 წლის 23 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტებისა და ხსენებული ხელშეკრულებების საფუძველზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების ბათილად ცნობა, ასევე, ა. ბ-იასა და დ. ვ-უაზე საჯარო რეესტრიდან გაცემული ამონაწერების გაუქმება, რაც კასატორის განმარტებით, მოიცავდა და გულისხმობდა განხორციელებული პრივატიზაციის მთლიანად, ყველა თანმდევი შედეგით ბათილად ცნობას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28<sup>1</sup> მუხლზე, რომლის მიხედვით, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შეზღუდული სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, ხოლო პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პრივატიზაცია არის ერთიანი პროცესი, რომელიც სხვადასხვა საფეხურს მოიცავს და განხორციელებული პრივატიზაციის კანონიერების შემოწმებისას სასამართლომ ყველა საფეხურს

რის – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების და ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების, ასევე, თანმდევი ხელშეკრულებების კანონიერებაც უნდა შეამოწმოს.

საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარეთა მოსაზრებას კასატორის მიერ დავის საგნის შეცვლასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ კასატორის მიერ საქმეზე წარმოდგენილია დამატებითი და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მოქმედებს როგორც შეჯიბრებითობის, ისე სასამართლოს მიერ საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის პრინციპი, რაც გულისხმობს აქტიურ სასამართლოს, რომელიც ყოველმხრივ იკვლევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და უფლებამოსილია, თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულებების წარმოსადგენად, უფრო მეტიც, საკუთარი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლის 1-ელი ნაწილი). საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. სააპელაციო სასამართლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით უნდა მოეპოვებინა მტკიცებულებები, კერძოდ, გამოეთხოვა პრივატიზაციასთან დაკავშირებული და მისი შემდგომი, თანმდევი დოკუმენტაცია და აღნიშნული მტკიცებულებების შეფასების შემდეგ ემსჯელა სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებების, მიღება-ჩაბარების აქტების, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერების კანონთან შესაბამისობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა მოცემული საქმე ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით შეფასებული, არ იქნა შესწავლილი საქმესთან კავშირში მყოფი მნიშვნელოვანი გარემოებები.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს არსებითად არ უმსჯელია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელოს საფუძველიანობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ისა» და დასასვენებელი სახლი «...-ის» პრივატიზებისას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემას საერთოდ არ ითვალისწინებდა იმჟამად მოქმედი კანონმდებლობა, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და კერძო სამართლის პირებს მასზე მხოლოდ სარგებლობის უფლება შეიძლება გადასცემოდათ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ საკანონმდებლო აქტები კი მიღებულ იქნა მოგვიანებით – ამ ობიექტების პრივატიზების განხორციელებიდან რამოდენიმე წლის შემდეგ, კერძოდ, 1998 წლის 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონი, ასევე 1998 წლის 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონი. ამდენად, წინა წლების განმავლობაში პრივატიზებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე პირს საკუთრების უფლება შეეძლო მოეპოვებინა მხოლოდ აღნიშნული აქტების ამოქმედების შემდგომ, ანუ ფაქტობრივად, 1998 წლიდან.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საწარმოო გაერთიანება «...-ის» ბალანსზე ირიცხებოდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე ბავშვთა და მოზარდთა დასასვენებელი სახლი «...» და დასასვენებელი სახლი «...», ხოლო მიწა ამ გაერთიანებას ჰქონდა სარგებლობის უფლებით. საწარმოო გაერთიანება «...-ის» გენერალურმა დირექტორმა 1996 წლის 2 მაისს მიმართა ქ. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსს და მის ბალანსზე რიცხული 2 ობიექტის გასხვისება – პრივატიზება მოითხოვა. ხსენებულ წერილში მითითებულია, რომ ამ საწარმოო გაერთიანების ბალანსზე ირიცხება ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... განთავსებული ბავშვთა და მოზარდთა დასასვენებელი სახლი «...» და დასასვენებელი სახლი «...» და ვინაიდან საწარმოს არ გააჩნდა პირობები და საშუალება მათ დასაცავად, ითხოვდა აღნიშნული ობიექტების მოუვლელობის მოტივით პრივატიზებას. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ ხსენებულ წერილში არაფერია ნათქვამი მიწის საკითხზე – მიწის სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია ზუგდიდის რაიონის ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს 2006 წლის 6 თებერვლის ამონაწერები, რომლებშიც დ. ვ-უსა და ა. ბ-იას საკუთრებად მითითებულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობები, ასევე არ არის მითითება მიწის ფართობზე სადავო საკუთრების მოწმობებშიც. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას საქმეში წარმოდგენილი და დამატებით მოპოვებული მტკიცებულებების საფუძველზე უნდა გაარკვიოს აღნიშნული საკითხები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შე-

სახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი შეეხებოდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების წესს, ხოლო მე-4 მუხლი – მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების მინიჭებასა და მისი რეგისტრაციის წესს. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ ამ კანონის მე-3 მუხლი ვრცელდებოდა მხოლოდ ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის დადასტურებულ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მინიჭებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მიწაზე უფლებრივ რეგისტრაციას წარმოადგენდა მიწის რეგისტრაცია შესაბამის საჯარო რეესტრის სამსახურში. 1997 წლის 25 ნოემბრამდე საქართველოში მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის რეგისტრაცია ხდებოდა ცალ-ცალკე, ანუ საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მიწა შეიძლებოდა ყოფილიყო ერთი პირის, ხოლო შენობა, რომელზეც იგი იყო განთავსებული, სხვა პირის საკუთრებაში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლის (უძრავი ნივთების რეგისტრაცია გარდამავალ პერიოდში) მიხედვით, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება უნდა მომხდარიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე, ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გაარკვიოს როდიდან და სადავო მიწის ნაკვეთის რა ნაწილზე განხორციელდა მოპასუხეთა მიერ საჯარო რეესტრში თავდაპირველი რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ განსახილველ საქმეში სადავო საკითხთა რიგს განეკუთვნება ის ფაქტიც, მოცემულ შემთხვევაში, დ. ვ-უასა და ა. ბ-იას ჰქონდათ თუ არა სარგებლობაში სადავო მიწა, ჰქონდათ თუ არა მათ ხსენებული მიწის ნაკვეთები გამოყოფილი მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით და შესაბამისად, კანონიერად აღირცხა თუ არა სადავო მიწა მათ სახელზე საკუთრების უფლებით.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ კასატორის განმარტებით, მის მიერ შემდგომში მოძიებულ იქნა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთებზე დასასვენებელი სახლი (პიონერთა ბანაკის) «...-ისა» და დასასვენებელი სახლი «...-ის» უკანონო პრივატიზების თანმდევი უძრავი ქონების (მიწის) ნასყიდობის ხელშეკრულებები. ხსენებული ხელშეკრულებები დ. ვ-უამ და ა. ბ-იამ დადეს იმ პირებთან, რომლებიც იყვნენ ამხანაგობა «...ს» წევრები და ამავე ამხანაგობა «...-ის» წევრების ოჯახების წევრები. ამასთან, აღნიშნული პირებისათვის, დ. ვ-უას მსგავსად, როგორც ამხანაგობა «...ს» წევრებისათვის და ამავე ამხანაგობის წევრების ოჯახების წევრებისათვის ცნობილი იყო ყველაფერი ამხანაგობა «...ს» შესახებ. მათ შორის, ის, რომ მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც მათ ხელშეკრულებები გააფორმეს დ. ვ-უასა და ა. ბ-იასთან, არ იყო და ვერც იქნებოდა ამხანაგობა «...ს» და მით უმეტეს, დ. ვ-უასა და ა. ბ-იას საკუთრება. ხსენებული პირები, დ. ვ-უა და ა. ბ-ია იყვნენ ერთი ამხანაგობის წევრები, იმავე ამხანაგობის წევრების ოჯახების წევრები, რის გამოც მათ შორის დადებული ხელშეკრულებები იურიდიულად წარმოადგენდა არა ნასყიდობის ხელშეკრულებებს, არამედ ერთი ამხანაგობის შიგნით, მის წევრებს შორის წილების გასხვისებასა და გადანაწილებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის «გ» და «ე» ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე1» ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება (განჩინება) ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების (განჩინების) დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე1» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, სრულყოფილად უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და საქმეზე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება, რისთვისაც სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამ-

მართველოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

#### **განჩინება**

18ს-1412-1348(კ-09)

24 მარტი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2008 წლის 24 აპრილს ბ. მ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ცხოვრობდა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... და 1990 წლიდან საკუთრებაში ჰქონდა 0.0685 ჰა მიწის ნაკვეთი. გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის 12 გადაწყვეტილებით დამატებით გამოეყო და მიზომვა-ჩაზარების აქტით ჩაჰზარდა 0.08 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და მის საკუთრებაში აღირიცხა 0.1485 ჰა მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურიდან 2008 წლის 15 თებერვლს მიღებული ამონაწერით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის საკუთრებაში რიცხული 0.08 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ 2008 წლის 2 დეკემბრის 13917 გაცემული საკუთრების უფლების აღიარების მოწმობის საფუძველზე საკუთრებაში მიუღია და შესაბამისად, რეგისტრაციაში გაუტარებია სოფ. ... მცხოვრებ ო. გ-ძეს, რაც მოსარჩელის განმარტებით არაკანონიერია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ო. გ-ძეზე გაცემული საკუთრების უფლების აღიარების 2008 წლის 28 დეკემბრის 13917 მოწმობისა და საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერების ო. გ-ძეზე 854 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობას.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 16 ივნისის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ო. გ-ძე. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბ. მ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბ. მ-მემ, რომლითაც მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით ბ. მ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ. მ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა – ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის 115 საოქმო გადაწყვეტილება ო. გ-ძის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 28 დეკემბრის საკუთრების უფლების მოწმობა 13917 და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე 854 კვ.მ მიწის ფართზე ო. გ-ძის საკუთრების უფლე-



ბის აღიარების შესახებ; შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში 2008 წლის 28 დეკემბრის 13917 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე ო. გ-ძის მიწის ფართის მესაკუთრედ რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის (2007 წლის 29 დეკემბრამდე მოქმედი რედაქცია) მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით დაინტერესებულ პირს კომისიისათვის სხვა დოკუმენტებთან ერთად უნდა წარედგინა ინფორმაცია საკუთრების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად. ამასთან, განცხადების წარდგენის დროისათვის მოქმედი აღნიშნული კანონის რედაქცია არ ითვალისწინებდა რაიმე გამონაკლისებს აღიარების საკუთრების გადახდისაგან განთავისუფლების შესახებ. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია უფლებამოსილი იყო, სარგებლობაში ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილება მიეღო და მოწმობა მიეცა მხოლოდ შესაბამისი ოდენობის აღიარების საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ.

სასამართლოს განმარტებით, კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიამ განცხადება მიიღო და დააკმაყოფილა საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესახებ ინფორმაციის წარდგენის და აღიარების საფასურის გადახდის გარეშე, რაც ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნულ კანონს და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. გ-ძემ.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არამართებულად დაუდო საფუძველად აღიარების საფასურის გადაუხდელობა სადავო აქტის ბათილობას, მაშინ როდესაც მხარეთა შორის აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით დავა არ მიმდინარეობდა, აპელანტი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველად მიუთითებდა სულ სხვა გარემოებებზე, რაც ფაქტობრივად არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არ დადასტურებულა, ანუ არ დადასტურებულა ფაქტი იმის შესახებ, რომ მასზე საკუთრების უფლებადიარებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მ-ძის საკუთრებას და რომ მასზე გამოყოფილი და მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები იყო ერთი და იგივე, აღნიშნული გარემოებები წარმოადგენდა მ-ძის სარჩელის არ დაკმაყოფილების საფუძველს, მაგრამ სააპელაციო სასამართლომ თავისი ინიციატივით დაიწყო იმის გამოკვლევა ჰქონდა თუ არა გადახდილი მას აღიარების დროისათვის მიწის საფასური, რაც 854 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე შეადგენდა 42 ლარს. კასატორის განმარტებით, აღნიშნული სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა სსსკ-ის 248-ე მუხლი და გასცდა მოთხოვნის ფარგლებსა და საფუძველს. მართალია, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების კატეგორიის საქმეთა განხილვისას სასამართლოს გარდა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილებისა, შეუძლია, საკუთარი ინიციატივით შეაგროვოს მტკიცებულებები და ფაქტობრივი გარემოებები თუმცა ეს არ ნიშნავს იმას, რომ სასამართლოს შეუძლია აქტის ბათილად ცნობას საფუძველად დაუდოს მხარის მიერ მიუთითებელი მოტივები და საფუძველები. ამასთან, კასატორის განმარტებით კონკრეტულ სამართალურთიერთობაში სახელმწიფოს სახელით გამოდის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისია, რომელსაც თანხის გადახდასთან დაკავშირებით არანაირი პრეტენზია არ აქვს.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ საჩივრის განხილვისას უფლებებელი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის ფუნდამენტალური მოთხოვნა, კერძოდ, არ იმსჯელა სარჩელის დასაშვებობაზე და ფაქტობრივად განიხილა იმ პირის სარჩელი რომელსაც გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან არავითარი შეხება არ გააჩნდა, უფრო ზუსტად, გასაჩივრებული აქტი ან მისი ნაწილი ბ. მ-ძეს სარჩელში მითითებული გარემოებებისა და ფაქტების დაუდასტურებლობის გამო არ აყენებდა პირდაპირ და უშუალო ზიანს და ასევე არ ზღუდავდა მის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ბ. მ-ძის სარჩელის დაუშვებლად ცნობას.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ო. გ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრით, ასევე საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვისას კასატორის მიერ გადმოცემული საკასაციო საჩივრის მოტივები ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს. კერძოდ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია სამართლის ნორმების დარღვევით, არ არის იურიდიულად დასაბუთებული და ექვემდებარება გაუქმებას.

საკასაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგინდად მიიჩნევს, შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ. ბათუმში, ... ქუჩა 1173/4-ში მცხოვრებმა ო. გ-ძემ 2007 წლის 23 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მის სარგებლობაში არსებულ გონიოს

თემის საკრებულოს სოფ. ... მდებარე **0,0845** ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2007 წლის 28** დეკემბრის **115** საოქმო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ო. გ-მის განცხადება და აღიარებულ იქნა ო. გ-მის საკუთრების უფლება **0,0854** ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე სოფ. .... აღნიშნულის საფუძველზე იმავე დღეს გაიცა **13917** საკუთრების უფლების მოწმობა და **2008 წ. 11** თებერვალს მიწა საჯარო რეესტრში აღირიცხა ო. გ-მის საკუთრებად.

გონიოს თემის საკრებულოში მცხოვრებმა ბ. მ-მემ სადავოდ გახადა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება და მიუთითა, რომ ო. გ-მისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი გონიოს თემის საკრებულოს **2003 წლის 28** იანვრის **12** გადაწყვეტილებით გამოყოფილი ჰქონდა მას, როგორც პირველი კატეგორიის მცირემიწიან კომლს, რის გამოც საკუთრების უფლების აღიარების კომისია არ იყო უფლებამოსილი, მითითებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიეღო გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებას საფუძველად დაუდო ო. გ-მის მიერ აღიარების საფასურის გადაუხდელობის ფაქტი, რითაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია პროცესუალური სამართლის ნორმები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **377-ე** მუხლის **1-ელი** ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით.

იმავე კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სასამართლო წარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებით და შესაძლებლობით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წარმოდგენილი მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძველად მათ მოთხოვნას ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ზემოაღნიშნულ ნორმაზე და თავის მხრივ განმარტავს შემდეგს: მართალია, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან განსხვავებით, სადაც სასამართლოს მინიჭებული აქვს შეზღუდული ინიციატივა მტკიცების პროცესში, დანერგულია ინკვიზიციურობის პრინციპი, მაგრამ აღნიშნული არ ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოება გამორიცხავს მოდავე მხარეთა თანაბარ შესაძლებლობას განკარგონ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, მიუთითონ იმ ფაქტებსა და მოსაზრებებზე, რომელიც ადასტურებს მათი მოთხოვნის კანონიერებას.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ასევე არ გამორიცხავს სასამართლოს უფლებას შეცვალოს მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას სასამართლოს აქტიურ როლზე მიუთითებს სწორედ ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ საკანონმდებლო ნორმების არცოდნამ, არასწორად მითითებამ არ შეიძლება გამოიწვიოს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. სასამართლო ვალდებულია, იმსჯელოს იმ სამართლებრივ საფუძველებზე, რომელსაც მნიშვნელობა აქვს გადაწყვეტილების მიღებისას.

საკასაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული მოსაზრება არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი საერთოდ არ ეხებოდეს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს და მიუხედავად ამისა, სასამართლომ მოთხოვნა დააკმაყოფილოს ზოგადად, კანონიერების პრინციპის გათვალისწინებით.

როგორც აღინიშნა, სააპელაციო სასამართლომ ბ. მ-ის სარჩელი დააკმაყოფილა ო. გ-მის მიერ აღიარების საფასურის გადაუხდელობის მოტივით. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილ მოტივაციას გაიზიარებდა იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნის ინიციატორი იქნებოდა ადმინისტრაციული ორგანო. საკასაციო სასამართლო თვლის, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ აღიარების კომისია არ წარმოდგენდა აღნიშნულ საფუძველს, საჯარო წესრიგის პრინციპებიდან გამომდინარე, სასამართლოს ექნებოდა შესაძლებლობა ემსჯელა ადმინისტრაციული აქტის კანონიერებაზე საფასურის გადაუხდელობის მოტივით, ხოლო, რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ მოპასუხეს მიწის საფასური არ გადაუხდია, გავლენას ვერ იქონიებს და, უფრო მეტიც, შემხებლობაში არაა მოსარჩელის ბ. მ-ის კანონიერ უფლებასთან ან ინტერესთან.

წინამდებარე შემთხვევაში ბ. მ-მის მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი გადაეცა მოპასუხეს. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბ. მ-მისთვის გამოყოფილი და ო. გ-მისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთები არ იყო იდენტური. ასეთ პირობებში საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, უნდა შეამოწმოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერება სამართლებრივი და ფაქტობრივი თვალსაზრისით.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით უდავოდ დასტურდება, რომ მოსარჩელე ბ. მ-მის ოჯახს გონიოს თემის საკრებულოს გამგეობის გადაწყვეტილებით, როგორც პირველი კატეგორიის მცირემიწიან კომლს შეერჩა **0,08** ჰა არსებული ციტრუსების ნარგავების ხარჯზე. საქმეში წარმოდგენილია დათვალიერება-შერჩევის აქტი, საიდანაც იკვეთება, რომ მიწის გამოყოფა მოხდა **13** ბრიგადაში არსებული ციტრუსების ფართობის ხარჯზე. იმ პირობებში, როცა მიწის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებს ორი მხარე, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს, არის თუ არა მოსარჩელისათვის გამოყოფილი და მოპასუხისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი იდენტური, რომელი მხარე ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, რომელ მათგანს გააჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთზე

უპირატესი სამართლებრივი უფლება და ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გადაწყვეტილება მიღებულია თუ არა საქმის ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების დადგენა-გამოკვლევის გარეშე შეუძლებელია საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილების მიღება, რის გამოც საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ო. გ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

#### **განჩინება**

18ს-173-167(კ-10)

30 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

**ნ. სხირტლაძე,**

**ლ. მურუსიძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2008 წლის 26 დეკემბერს ი. ბ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ე. ბ-ძის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ 2007 წლის 26 დეკემბერს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა '3371, რომლითაც მას საკუთრებაში გადაეცა 1110 კვ/მ მიწის ნაკვეთი მდებარე ხელვაჩაურის რ-ნის სოფ. ....

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 6 დეკემბრის საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ი. ბ-ძეზე გაცემული '3371 საკუთრების უფლების მოწმობა, თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ასევე – '3371 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველი – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საოქმო გადაწყვეტილება ი. ბ-ძის ნაწილში.

ი. ბ-ძეზე გაცემული მიწის საკუთრების გაუქმების საფუძველად მითითებულ იქნა იმ გარემოებებზე, რომ მასზე გაცემული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, იყო კერძო პირის საკუთრებაში და დაუშვებელი იყო მისი გასხვისება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 6 ოქტომბრის '102 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი მასზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა და ე. ბ-ძის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის გაუქმებას.

მოპასუხე – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ ი. ბ-ძეზე საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემული იყო კანონის დარღვევით, ვინაიდან აღნიშნული მიწა წარმოადგენდა ე. ბ-ძის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთს და მასზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეიძლებოდა.

მოპასუხე ე. ბ-ძე არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ სადავოდ გამხდარი ნაკვეთი იყო მისი კომლის საკუთრება და მასზე მოსარჩელეს უფლება არ გააჩნდა. ი. ბ-ძე მიიჩნევდა, რომ კომისიამ კანონიერად ცნო ბათილად ი. ბ-ძეზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა და, შესაბამისად, არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ი. ბ-ძის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საოქმო გადაწყვეტილება ი. ბ-ძის

ნაწილში და ხელვაჩაურის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ხოლო ი. ბ-მის მოთხოვნა ე. ბ-მის სახელზე საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო. განსახილველ შემთხვევაში ასეთ ორგანოს წარმოადგენს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-10 მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ელი და მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. ბ-მეზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის კანონიერების შესწავლის მიზნით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული 2008 წლის 6 ოქტომბრის საოქმო გადაწყვეტილება მიღებულ იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, «თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი».

რაც შეეხება ე. ბ-მის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული ჩანაწერების გაუქმებას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა შესაბამისი მოტივები, რაც იქცეოდა მისი მოთხოვნის ამ ნაწილში დაკმაყოფილების საფუძვლად.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ბ-მემ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების ე. ბ-მის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული უძრავი ქონების ჩანაწერის უცვლელად დატოვების ნაწილში გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით ე. ბ-მის სახელზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 27 ნოემბრის განჩინებით ი. ბ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო განჩინებაში მიუთითებდა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

მითითებული ნორმის თანახმად, მხარეები ვალდებული არიან სათანადო მტკიცებულებებით დაადასტურონ ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებზედაც ისინი ამყარებენ თავიანთ მოთხოვნებს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. ბ-მეს არც პირველი და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც მისი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობას დაადასტურებდა, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 27 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. ბ-მემ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 27 ნოემბრის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

კასატორი კასაციის საფუძვლად მიუთითებდა იმ გარემოებას, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ საფუძვლიანად არ იქნა შესწავლილი მტკიცებულება, აგრეთვე სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოთხოვილი ის ძირითადი მტკიცებულება, რომელიც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების ე. ბ-მის სახელზე რეგისტრაციას, მაშინ როდესაც ი. ბ-მის მიერ გასაჩივრებული იყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერები და შესაბამისად რე-

გისტრაციის საფუძველი. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე კასატორი მიიჩნევდა, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილება გამოიტანა საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის გარეშე.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს იმ საპროცესო დარღვევაზე, რამაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არსებითად იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე და რაც ქმნის გასაჩივრებული განჩინების იმავე ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს. კერძოდ, სარჩელის საფუძველზე მხარე სადავოდ ხდის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებულ ქმედებას და თვლის, რომ ეს უკანასკნელი არ იყო უფლებამოსილი, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინა უძრავი ქონების მოპასუხეზე დარეგისტრირება. ასეთ პირობებში ცალსახაა, რომ მოსარჩელე სადავოდ ხდის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას. მართალია, დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე თავადვე ირჩევს მოპასუხეს, მაგრამ აღნიშნული სასამართლოს არ არსებობს შესაძლებლობა მხარეს დააზუსტებინოს სასარჩელო მოთხოვნა და პროცესის მონაწილე მხარეები და იმავედროულად არ ათავისუფლებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის მოთხოვნათა დაცვის ვალდებულებისაგან, რომლის შესაბამისადაც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 79-ე მუხლით გათვალისწინებული პირების გარდა, ადმინისტრაციულ პროცესში მონაწილეობს ის ადმინისტრაციული ორგანო, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე რაიმე ქმედება.

მითითებული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო სავალდებულოდ მიიჩნევს საქმეში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაწილეობას.

იმავედროულად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები გამოკვლეულია არასრულყოფილად, წარმოდგენილი არ არის მათი სამართლებრივი შეფასება, რაც არ იძლევა საქმეზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან სარჩელის დაკმაყოფილების ერთადერთ საფუძველად მითითებულია იმ გარემოებაზე, რომ ე. ბ-ძის სახელზე ნაგებობისა და მიწის ფართის რეგისტრაციას გააჩნდა სამართლებრივი საფუძველი. ასეთ საფუძველად სასამართლოს მიერ მიჩნეულია საქმეში დაცული არქივის ცნობა. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მითითებული ცნობის შინაარსს, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ხელვაჩაურის რ-ნის ... სასოფლო საბჭოს აღმასკომის საარქივო ფონდში დაცული 1980-1982, 1983-1985 წლების სოფელ აჭარისწყლის საკომლო წიგნების ჩანაწერების თანახმად, ო. ა-ძე ოჯახის წევრებთან ერთად ფლობს 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთს და სახლს, რომელიც აშენებულია 1981 წელს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე ე. ბ-ძის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ფართი შეადგენს 1113 კვ.მ-ს, მაშინ, როდესაც ზემოაღნიშნული საარქივო ცნობა შეიცავს მითითებას 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის ფლობის თაობაზე. ამასთან, საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერი უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიუთითებს ხელვაჩაურის სახელმწიფო არქივის 05.06.07 წლის 1153-ბ ცნობაზე, რომელიც საქმეში წარმოდგენილი არ არის, რაც არ იძლევა მითითებული ცნობების იდენტურობის განსაზღვრის შესაძლებლობას.

ცდომილებაა ასევე საცხოვრებელი სახლის ფართობი. ი. ბ-ძის სახელზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმის შესაბამისად სახლის ფართი წარმოადგენს 247,2 კვ/მ, ხოლო ე. ბ-ძეზე რეგისტრირებულია 209 კვ.მ-ს ფართის შენობა-ნაგებობები.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია მხარეთა შორის სხვა დავებთან დაკავშირებით წარმოებული საქმის მასალები, საიდანაც იკვეთება, რომ სახლი საიდანაც ი. ბ-ძის გამოსახლებას ითხოვდნენ იყო უკანონო და მასზე არ დასტურდებოდა აწ გარდაცვლილ ო. ბ-ძის მხრიდან საკუთრების უფლებით ფლობის ფაქტი. იმ პირობებში, როდესაც საქმეში დაცულია 2003 წელს გაცემული საარქივო ცნობა და აღნიშნულს ეყრდნობა სააპელაციო სასამართლოც, საიდანაც უდავოდ დგინდება ო. ბ-ძის სახელზე მიწისა და სახლის რეგისტრაცია, ეჭვს იწვევს აღნიშნულ სახლზე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის მიზნით სასამართლოსადმი მიმართვის აუცილებლობა.

როგორც საკასაციო საჩივარში, ისე საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე ი. ბ-ძის წარმომადგენლების მიერ არაერთხელ იქნა გაცხადებული, რომ ე. ბ-ძეზე ირიცხება სხვა საცხოვრებელი სახლი და სწორედ მითითებული სახლის დოკუმენტაციის აღრევის საფუძველზე მოხდა სადავო საცხოვრებელი სახლის ე. ბ-ძის საკუთრებად დარეგისტრირება.

საქმეში წარმოდგენილი ურთიერთსაწინააღმდეგო მტკიცებულებები საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს ეჭვი შეიტანოს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებში და მხოლოდ დავის საგნის განსაზღვრის შემდგომ მიიჩნევს შესაძლებლად რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველების გამოკვლევა-შეფასებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს საოქმო ჩანაწერებს, სადაც კასატორის მმა გ. ბ-ძე აცხადებს, რომ სახლი წარმოადგენს მამისეულ მემკვიდრეობას.

საკასაციო სასამართლო არსებით მნიშვნელობას ანიჭებს სახლის სამართლებრივი რეჟიმის განსაზღვრას და იმ გარემოების გამოკვლევას, წარმოადგენს თუ არა სახლი ი. ბ-ძის მამის ა. ბ-ძის კომლის საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს კომლის სპეციფიკას და აღნიშნავს, რომ საკოლმეურნეო კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე. საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი მახასიათებელი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964წ) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო იმავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი.

«საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ» საქართველოს მთავრობის 22.09.92 წლის 1949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.1993 წლის 129 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

ზემოაღნიშნული განმარტებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო დავის არსებითად სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სადავო საცხოვრებელი სახლისადმი მხარეთა დამოკიდებულების განსაზღვრას, კერძოდ ე. ბ-მე და მისი აწ გარდაცვლილი მეუღლე ეკუთვნოდნენ თუ არა ა. ბ-მის კომლს, ანუ, სადავო სახლზე ვრცელდება თუ არა მათი თანასაკუთრების უფლება, ხომ არ მოხდა მათი ცალკე კომლად გამოყოფა და წარმოადგენს თუ არა სახლი სამკვიდრო ქონებას.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრებას ი. ბ-მის მიერ დავისადმი კანონიერი ინტერესის არარსებობის თაობაზე და იმის გათვალისწინებით, რომ ი. ბ-მე თითქმის ორი ათეული წელია, ოჯახის წევრებთან ერთად ცხოვრობს აღნიშნულ სადავო სახლში და მხარეთა განმარტებით სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, თვლის რომ არსებობს ი. ბ-მის ინტერესი და არ არსებობს ამ მოტივით სარჩელის უარყოფის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის შესაბამისადაც, სასამართლო ადმინისტრაციული სამართალწარმოებაში შებოჭილი არ არის მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და საქმეზე ჭეშმარიტების დადგენის მიზნით უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან გამოყენებულ იქნას კანონით მინიჭებული ზემოაღნიშნული უფლება, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების სათანადო გამოკვლევის შემდეგ, რა მიზნითაც საქმეს ხელახალი განხილვისათვის უბრუნებს იმავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ი. ბ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 27 ნოემბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

#### **განჩინება**

18ს-813-807(კ-11)

1 თებერვალი, 2012 წ. ქ. თბილისი.

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ნ.სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

**ნ. ქადაგიძე,**

**ლ. მურუსიძე**

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალეზა.

### აღწერილობითი ნაწილი:

**21.04.08** წ. მ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და სოფ. ... **1564** კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. კომისიის **24.04.08** წ. გადაწყვეტილებით ხსენებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა მართლზომიერი მფლობელის კატეგორია და აღიარებულ იქნა მ. ბ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე **1997** წლიდან განთავსებული იყო შპს «ვ-ს» კუთვნილი ავტოგასამართი სადგური. შპს «ე-ამ» (შემდგომში «...») **06.05.97** წ. შპს «ვ-ს» შეიძინა აღნიშნული ავტოგასამართი სადგური. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაინტერესებული პირის სახით ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული არ ყოფილა შპს «ე-ა». **06.05.08** წ. მ. ბ-ზე გაიცა საკუთრების მოწმობა **1...**, რომლის თანახმად მ. ბ-ეს საკუთრებაში გადაეცა **1564** კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. **20.05.08** წ. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობითურთ, მათ შორის, შპს «ე-ას» საკუთრებაში არსებული ავტოგასამართი სადგური, რეგისტრირებულ იქნა მ. ბ-ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში. **02.06.08** წ. შპს «ე-ამ» განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა **20.05.08** წ. რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, რაზედაც ამ უკანასკნელს განმცხადებლისათვის წერილობითი პასუხი არ გაუცია. **30.10.08** წ. შპს «ე-ამ» ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და **20.05.08** წ. რეგისტრაციის ბათილად ცნობა მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **02.12.08** წ. **1...** გადაწყვეტილებით შპს «ე-ას» ადმინისტრაციული საჩივარი განუხილველად დარჩა იმ მოტივით, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. შპს «ე-ამ» სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **11.12.09** წ. გადაწყვეტილებით შპს «ე-ას» სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **24.04.08** წ. **119** ოქმის **149** საკითხთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული **1...** საკუთრების მოწმობა და კომისიას დაევალა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოეცა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ. ბ-ის **21.04.08** წ. **1...** განცხადებასთან დაკავშირებით. **11.12.09** წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ასევე საჯარო რეესტრში მ. ბ-ის სახელზე არსებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **02.12.08** წ. **1...** გადაწყვეტილება.

მ. ბ-ის **21.04.08** წ. განცხადების ხელახალი განხილვის შედეგად კომისიამ **07.10.10** წ. გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ მ. ბ-ის განცხადების განხილვა სცილდება კომისიის კომპეტენციის ფარგლებს, ვინაიდან მიწის ნაკვეთი განეკუთვნება მართლზომიერი მფლობელობის კატეგორიას. მ. ბ-ემ **13.12.10** წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სააგენტოს **17.12.10** წ. გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარედგინა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მ. ბ-ემ **16.12.10** წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, რომლითაც ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **07.10.10** წ. გადაწყვეტილების (ოქმი **1224**) ბათილად ცნობა და აღნიშნული კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **28.12.10** წ. გადაწყვეტილებით მ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **07.10.10** წ. გადაწყვეტილება (სხდომის ოქმი **1224**) და აღნიშნულ კომისიას დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **29.03.11** წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **28.12.10** წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის **15.09.07** წ. **1525** ბრძანებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» განისაზღვრა მართლზომიერ მფლობელობაში, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა. პალატამ მიუთითა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის **4<sup>1</sup>** მუხლზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმ შემ-

თხვევაში თუ ადმინისტრაციული ორგანო, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, მ. ბ-ის განცხადების განხილვისას დაადგინდა, რომ განმცხადებელი წარმოადგენდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელს, მაშინ, კომისიას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე ეკისრებოდა ვალდებულება განცხადება და მასზე დართული საბუთები უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაეგზავნა.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 28.09.11 წ. განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად. საკასაციო სასამართლოს 02.11.11 წ. განჩინებით, სასკ-ის 34<sup>1.2</sup> მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა შპს «ე-ას» უფლებამოსილი «...».

საკასაციო საჩივრის ავტორი თვლის, რომ სააპელაციო პალატის განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და სასკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის საფუძველზე უნდა გაუქმდეს, რადგანაც სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ კომისიამ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, ემყარება მიღება-ჩაბარების აქტის იურიდიული ძალის შეუფასებლობას მაშინ, როდესაც საქმის მასალებში მოიპოვება მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის განყოფილების მიერ 02.04.97 წ. ცნობა, რომლის თანახმად მ. ბ-ეს საკუთრების უფლებით გამოეყო 0,15 ჰა. მიწის ფართობი. აღნიშნულის საფუძველზე კომისიამ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი განეკუთვნებოდა მართლობიერი მფლობელობის კატეგორიას. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის 4<sup>1.1</sup> მუხლის თანახმად, მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. კასატორი აღნიშნავს აგრეთვე, რომ მ. ბ-ემ 13.12.10 წ. განცხადებით მიმართა სააგენტოს საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნით, სააგენტოს 17.12.10 წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარედგინა უძრავ ნივთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. წარმოების შეჩერება არ ნიშნავს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმას, საჯარო რეესტრი შეწყვეტს საქმის წარმოებას თუ მიიჩნევს, რომ განმცხადებელი არ წარმოადგენს ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელს. ამდენად, კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას ამ მიმართულებით. კასატორი აღნიშნავს, რომ კომისიის მიერ შესწავლილ და გამოკვლეულ იქნა საქმისათვის არსებით მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და გარემოებები. კასატორი სასკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტზე მითითებით თვლის, რომ სააპელაციო პალატის განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და ითხოვს მისი გაუქმებით ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რითაც უარი ეთქმება მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება და მიიჩნევს, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს სზაკ-ის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესით, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07 წ. 1525 ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. კომისიას, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის განხილვისას, გარდა კანონისა და ბრძანებულებით დადგენილი ნორმების დაცვისა, გააჩნდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისი ნორმების მოთხოვნათა დაცვის ვალდებულება, რომელთა დაცვა წარმოადგენდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების სავალდებულო პირობას. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კომისიის 07.10.10 წ. 1224 ოქმით 79-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ნაკვეთისათვის მართლობიერი მფლობელობის კატეგორიის მინიჭება გამორიცხავდა კომისიის მიერ საკითხის განხილვას. კომისიის 07.10.10 წ. გადაწყვეტილება შეიცავს მხოლოდ მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების აღიარებისას მიწის ნაკვეთს მიენიჭა მართლობიერი მფლობელობის კატეგორია, რის გამოც საკითხის განხილვა სცილდებოდა კომისიის კომპეტენციის ფარგლებს. სზაკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ამასთან აქტის დასაბუთება უნდა ეყრდნობოდეს ადმინისტრაციული წარმოების დროს საკითხის ყოველმხრივ გამოკვლევას. ადმინისტრაციული ორგანო არ არის უფლებამოსილი თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე დაყრდნობით, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სზაკ-ის 80.1. მუხლის თანახმად, თუ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტა მიეკუთვნება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია არაუგვიანეს 5 დღისა გადაუგზავნოს განცხადება და მასზე დართული საბუთები უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს. კანონის აღნიშნული ნორმების შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო არ არის უფლებამოსილი



მიიღოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, თუ მოცემული საკითხი სცდება მისი კომპეტენციის ფარგლებს. უკეთეს კომისია მიიჩნევდა, რომ მ. ბ-ის მიერ მოთხოვნილი საკითხის განხილვა საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა, აღნიშნული უნდა გამხდარიყო არა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, არამედ უფლებამოსილი ორგანოსათვის მასალების გადაგზავნის საფუძველი. ასეთ შემთხვევაში კომისიას გააჩნდა ვალდებულება მ. ბ-ის განცხადება თანდართული მასალით გადაეგზავნა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის – საჯარო რეესტრისათვის. იმ შემთხვევაში თუ კომისია ვერ დაადგინდა საკითხის განხილვაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს ან მიიჩნევდა რომ საკითხის გადაწყვეტა სასამართლოს უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა, მას შეეძლო შესაბამისი დასაბუთებით განცხადება დაებრუნებია მ. ბ-ისათვის. ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესის თანახმად (სზაკ-ის 108-ე მუხ.) დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით. სზაკ-ის 111.4 მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. სზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-3 ნაწილი მოითხოვს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების და მასზე დართული საბუთების გადაგზავნას შესაბამისი დასაბუთებით. მოცემულ შემთხვევაში კომისია შემოიფარგლა მოსაზრებით იმის შესახებ, რომ განსახილველი საკითხი სცილდებოდა მისი კომპეტენციის ფარგლებს, რითაც უგულვებელყო კანონის მოთხოვნები და სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოსცა გამოკვლევისა და სათანადო დასაბუთების გარეშე.

კასატორის პრეტენზიას არ ასაბუთებს ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ კომისიის გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, მით უფრო, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.12.10 წ. გადაწყვეტილებით მ. ბ-ის განცხადებაზე, რომლითაც ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, შეჩერდა წარმოება, განმცხადებელს დაევალა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა ან მოთხოვნის დაზუსტება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, რაც სსსკ-ის 410-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობას წარმოადგენს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.03.11 წ. განჩინება;

2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

#### **განჩინება**

ბს-1423-1405(კ-11)

19 აპრილი, 2012 წელი ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**  
**ლ. მურუსიძე,**  
**პ. სილაგაძე**

**სარჩელის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სიყალბის აღიარება; ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2010 წლის 13 სექტემბერს ო. გ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – ბ. მ-მისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მისი ოჯახი 1985 წლიდან სარგებლობდა ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში ე.წ. მე-3 ბრიგადაში მდებარე 0.0845 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით. 2007 წლის 23 დეკემბერს მან განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მის სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის 1... საოქმო გადაწყვეტილებით ო. გ-მის განცხადება დაკმაყოფილდა და ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში ე.წ. მე-3 ბრიგადაში მდებარე 0.0845 ჰა. სასოფლო-სამე-

ურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა ო. გ-მის საკუთრების უფლება. ამავე დღეს გაიცა <sup>1</sup>... საკუთრების უფლების მოწმობა და მიწის ნაკვეთი 2008 წლის 11 თებერვალს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ო. გ-მის საკუთრებად.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ...ში ე.წ. მე-3 ბრიგადაში მდებარე 0.0845 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების ფაქტი სადავოდ გახდა ბ. მ-მემ, რომელმაც ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის <sup>1</sup>... საოქმო გადაწყვეტილების, <sup>1</sup>... საკუთრების უფლების მოწმობისა და 2008 წლის 11 თებერვლის საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა მოითხოვა, იმ საფუძველით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მის საკუთრებას წარმოადგენდა. აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად ბ. მ-მე მიუთითებდა გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მიწების კომისიის 2001 წლის 13 აპრილის მიწის ნაკვეთის დათვალიერება – შერჩევის აქტზე, გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებაზე და საკომლო წიგნიდან ამონაწერზე.

მოსარჩელის განმარტებით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის <sup>1</sup>... საოქმო გადაწყვეტილების, <sup>1</sup>... საკუთრების უფლების მოწმობისა და 2008 წლის 11 თებერვლის საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილობის ცნობის თაობაზე მიმდინარე დავის სასამართლოს მიერ განხილვის ეტაპზე, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მიწების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილს შედგენილი მიწის ნაკვეთის დათვალიერება – შერჩევის აქტზე კომისიის წევრების ხელმოწერები იყო გაყალბებული, კერძოდ, აქტში მითითებული ი. ბ-მისა და გ. ბ-მის ხელმოწერები არ იყო შესრულებული ამ პირების მიერ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მიწების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის მიწის დათვალიერება – შერჩევის აქტის სიყალბის აღიარება, გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო მიწების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის მიწის დათვალიერება – შერჩევის აქტის და 2003 წლის 28 იანვრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, კერძოდ, ბ. მ-მისათვის ხელვაჩაურის რაიონის, სოფელ ...ში ციტრუსების ხარჯზე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ნაწილში ბათილად ცნობა და ბ. მ-მეზე არსებული საკომლო ჩანაწერების ნაწილობრივ, კერძოდ, ყალბი დოკუმენტის საფუძველზე გამოყოფილი 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით აღნიშნულ საქმეზე შეჩერდა საქმის წარმოება გრაფიკული ექსპერტიზის დასკვნის მიღებამდე.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 26 იანვრის განჩინებით განახლდა საქმის წარმოება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით ო. გ-მის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; აღიარებულ იქნა გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მიწების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის მიწის დათვალიერება – შერჩევის აქტის სიყალბე; ბათილად იქნა ცნობილი გონიოს თემის საკრებულოს მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება – შერჩევის აქტი, რომლითაც ბ. მ-მეს სოფ. ...ში, მე-3 ბრიგადის ტერიტორიაზე, ციტრუსების ხარჯზე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი გამოეყო; ბათილად იქნა ცნობილი გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილება ნაწილობრივ, კერძოდ, ბ. მ-მისათვის ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში ციტრუსების ხარჯზე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ნაწილში; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ბ. მ-მეზე არსებული საკომლო ჩანაწერები, ყალბი დოკუმენტის საფუძველზე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ნაწილში.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2001 წლის 18 აპრილის მიწის ნაკვეთის შერჩევის აქტზე შესრულებული ხელმოწერები არ ეკუთვნოდათ უფლებამოსილ პირებს ანუ ხელმოწერები არ იყო შესრულებული კომისიის წევრების ი. ო-ის ძე ბ-მისა და გ. ბ-მის მიერ.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, 2001 წლის 18 აპრილის მიწის ნაკვეთის შერჩევის აქტზე არსებული ხელმოწერები იყო გაყალბებული და იურიდიული ძალის არმქონე. შესაბამისად, 2003 წლის 28 იანვრის გონიოს თემის საკრებულოს გამგეობის გადაწყვეტილება, რომელიც ეფუძნებოდა იურიდიული ძალის არმქონე დოკუმენტს იყო არამართლზომიერი და არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის <sup>1</sup>48 დადგენილებაზე და განმარტა, რომ მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწების რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ სოფლის მმართველობის ადგილობრივ ორგანოსთან, მოცემულ შემთხვევაში, სოფლის თემის საკრებულოსთან იქმნებოდა სპეციალური მიწის რეფორმის კომისია, რომელიც შეისწავლიდა მიწების გამოყოფის თაობაზე მოსახლეობისაგან შესულ განცხადებებს და ამზადებდა სათანადო დასკვნებსა სოფლის ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) საკითხის განსახილველად. სოფლის ყრილობის (საერთო კრება) გადაწყვეტილებას ამტკიცებდა რაიონის მმართველობითი ორგანო (გამგეობა), რის შემდეგ მოქალაქეს ადგილზე მიეზომებოდა გამოყოფილი მიწა და უფორმდებოდა მიღება-ჩაბარების აქტი. შემდეგ მოქალაქეზე გაიცემოდა მიწის სარეგლობის სახელმწიფო აქტი, რომლის გრაფიკულ ნაწილზე (ნახაზზე) სათანადო ბეჭდით კეთდებოდა აღნიშვნა «დამტკიცებულია სახელმწიფოს მიერ», აგრეთვე ხელმოწერა, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და ტარდებოდა მიწის აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ დოკუმენტის გაყალბებით უხეშად დაირღვა კანონის მოთხოვნები, რაც საფუძვლად დაედო სადავო აქტების ბათილად ცნობას.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბ. მ-მ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით ბ. მ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ო. გ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ 2001 წლის მარტის თვეში ბ. მ-მემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის მიწის რეფორმის კომისიას და როგორც პირველი კატეგორიის მიწათმოქმედებელმა შევსების სახით სარეფორმო მიწის გამოყოფა მოითხოვა. 2001 წლის 18 აპრილს სარეფორმო კომისიამ განიხილა ბ. მ-მის განცხადება და მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად, შევსების სახით მიუზომა სოფ. ...ში, მე-3 ბრიგადის ციტრუსების ტერიტორიის 0.8 ჰა მიწის ფართი, რაზედაც ამავე დღეს შედგა დათვალიერება - შერჩევის აქტი. 2003 წლის 25 იანვრის 11 საოქმო გადაწყვეტილებით, აღნიშნული აქტი განიხილა და დაადასტურა გონიოს თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიამ, რაც ასევე დამტკიცდა გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილებით.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ო. გ-მის არგუმენტები, 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება-შერჩევის აქტის სიყალბის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ აღნიშნული აქტი შედგენილი იყო გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის მიერ და აქტს ხელს აწერდნენ კომისიის თავმჯდომარე ზ. კ-მე და კომისიის წევრები: ვ. ზ-მე, ი. ბ-მე, გ. ბ-მე, ს. ნ-მე. აღნიშნულ შერჩევის აქტთან დაკავშირებით მოწმის სახით დაკითხული ზ. კ-მის და ვ. ზ-მის ჩვენებებით დასტურდებოდა, რომ კომისიამ იმსჯელა ბ. მ-მის განცხადებაზე მისთვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე და კომისიის გადაწყვეტილებით სოფ. ...ში, მე-3 ბრიგადის ციტრუსების ტერიტორიაზე განხორციელდა ბ. მ-მისათვის 0.8 ჰა მიწის ფართის შერჩევა და მიზომვა, რაზედაც ამავე დღეს შედგა დათვალიერება-შერჩევის აქტი. ზ. კ-მემ და ვ. ზ-მემ დაადასტურეს აქტზე არსებული მათი ხელმოწერების ნამდვილობის ფაქტი. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოწმის სახით დაკითხულმა ი. ნ-მე ბ-მემ და დაადასტურა აქტზე მისი ხელმოწერისა და მიწის დათვალიერება - შერჩევაში მონაწილეობის ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას კომისიის ერთ-ერთმა წევრმა - გ. ბ-მემ უარყო დათვალიერება - შერჩევის აქტზე მისი ხელმოწერის ნამდვილობა და მიწის დათვალიერება - შერჩევაში მისი მონაწილეობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, მხოლოდ ის გარემოება, რომ კომისიის ერთ-ერთი წევრის (გ. ბ-მის) ხელმოწერა არ ეკუთვნოდა მის ავტორს, არ იყო სადავო დათვალიერება - შერჩევის აქტის ყალბ დოკუმენტად მიჩნევის საკმარისი საფუძველი, ვინაიდან, აქტი მიღებული იყო კოლეგიური ორგანოს - მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, რომელმაც იმსჯელა აღნიშნულ საკითხზე და უმრავლესობით მიიღო გადაწყვეტილება ბ. მ-მისთვის მიწის შერჩევა-მიზომვის შესახებ. ამასთან, საგულისხმო იყო ის გარემოება, რომ ამ სადავო აქტის გამოცემას წინ უსწრებდა ამავე კომისიის გადაწყვეტილება ბ. მ-მისთვის მიწის შერჩევის თაობაზე, ხოლო შერჩევის აქტის შედგენის შემდეგ, კომისიამ კვლავ იმსჯელა აღნიშნულ საკითხზე და 2003 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებით დაადასტურა ბ. მ-მისთვის სადავო მიწის გამოყოფა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა დოკუმენტის სიყალბის დადგენასთან დაკავშირებით, რადგან სასამართლომ სრულად არ გამოიკვლია საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და გადაწყვეტილება მიიღო მხოლოდ ერთი მოწმის ჩვენების საფუძველზე. შესაბამისად, გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად არ იყო სრულად დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ რაც შეეხებოდა ო. გ-ის დანარჩენ მოთხოვნებს, კერძოდ, გონიოს თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება - შერჩევის აქტის ბათილად ცნობას, ამავე კომისიის 2003 წლის 25 იანვრის 11 საოქმო გადაწყვეტილების და გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, აღნიშნული მოთხოვნას საფუძვლად ედო 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება - შერჩევის აქტის ყალბ დოკუმენტად აღიარება და იყო მისი თანამდევი შედეგი. შესაბამისად, პირველი მოთხოვნის უარყოფა გამორიცხავდა დანარჩენი მოთხოვნების დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. გ-მემ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მასალებს. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება - შერჩევის აქტზე მითითებული ი. ბ-მისა და გ. ბ-მის ხელმოწერები არ იყო შესრულებული ამ პირების მიერ. აღნიშნული გარემოება უდავოდ იყო დადასტურებული საქმის მასალებში წარმოდგენილი ი. ბ-მისა და გ. ბ-მის ახსნა-განმარტებებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ო. გ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად დასაშვებად იქნა ცნობილი ო. გ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 9 თებერვალს 13:15 საათზე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მიწების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის მიწის დათვალიერება – შერჩევის აქტის სიყალბის აღიარება, გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო მიწების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის მიწის დათვალიერება – შერჩევის აქტის და 2003 წლის 28 იანვრის 12 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, კერძოდ, ბ. მ-მისათვის ხელვაჩაურის რაიონის, სოფელ ...ში ციტრუსების ხარჯზე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ნაწილში ბათილად ცნობა და ბ. მ-მეზე არსებული საკომლო ჩანაწერების ნაწილობრივ, კერძოდ, ყალბი დოკუმენტის საფუძველზე გამოყოფილი 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბათილად ცნობა წარმოადგენს. კასატორი – ო. გ-მე სადავოდ ხდის გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მიწების კომისიის მიერ 2001 წლის 18 აპრილს შედგენილ მიწის ნაკვეთის დათვალიერება – შერჩევის აქტზე კომისიის წევრების ხელმოწერების სიყალბის ფაქტს, კერძოდ, კასატორის მტკიცებით აქტში მითითებული ი. ბ-მისა და გ. ბ-მის ხელმოწერები არ არის შესრულებული ამ პირების მიერ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ სადავო 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება-შერჩევის აქტზე. აღნიშნული აქტი შედგენილი არის გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის მიერ და აქტს ხელს აწერენ კომისიის თავმჯდომარე: ზ. კ-მე და კომისიის წევრები: ვ. ზ-მე, ი. ბ-მე, გ. ბ-მე და ს. ნ-მე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს რაიონული სასამართლოს მიერ მოწმის სტატუსით დაკითხული გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის ყოფილი წევრის გ. ბ-მის ჩვენებაზე. გ. ბ-მის განმარტებით, 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება-შერჩევის აქტზე არსებული ხელმოწერა მას არ ეკუთვნის. ამასთან, მისივე განმარტებით, 2001 წლის 18 აპრილს მიწის ნაკვეთის დათვალიერება – შერჩევის აქტის შედგენის პერიოდში გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის წევრი იყო ი. ნ-ის მე ბ-მე და არა აღნიშნულ აქტში დაფიქსირებული ი. ო-ის მე ბ-მე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ ი. ო-ის მე ბ-მის ახსნა-განმარტებაზე. ი. ო-ის მე ბ-მის განმარტებით, მან საკრებულოში მუშაობა 2005 წლის აპრილში დაიწყო და შესაბამისად, 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება-შერჩევის აქტზე არსებული ხელმოწერა მას არ ეკუთვნოდა. მისი განმარტებით 2004 წლამდე გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის წევრი იყო ი. ნ-ის მე ბ-მე.

ამასთან, მართალია 2011 წლის 23 ივნისის სასამართლო სხდომაზე მოწმის სტატუსით დაკითხულმა ი. ნ-ის მე ბ-მემ დაადასტურა 2001 წლის 18 აპრილის დათვალიერება-შერჩევის აქტზე მისი ხელმოწერის ნამდვილობის ფაქტი, მაგრამ საგულისხმოა ის გარემოება, რომ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში 2011 წლის 11 ნოემბერს წარმოდგენილი საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტის აჭარის მთავარი სამმართველოს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური სამსახურის ექსპერტის 2011 წლის 16 სექტემბრის 1გრ-21 დასკვნით დადგინდა, რომ დათვალიერება-შერჩევის აქტზე რიგით 11, 12, 14 ხელმოწერები ზ. კ-მის, ვ. ზ-მის, გ. ბ-მის გვერდით შესაძლებელია არ იყო შესრულებული შესაბამისად ზ. კ-მის, ვ. ზ-მის, გ. ბ-მის მიერ, ხოლო რიგით 13 ი. ბ-მის გვერდით არსებული ხელმოწერა შესრულებული იყო არა ი. ბ-მის არამედ სხვა პირის მიერ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი თავად დაადგინოს ახალი ფაქტობრივი გარემოებები და შეაფასოს ახალი მტკიცებულებები, ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას, საქმეში წარმოდგენილი ახალი მტკიცებულებების (ექსპერტიზის დასკვნის) საფუძველზე ხელახლა უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის 2012 წლის 24 დეკემბრის 114357 წერილის თანახმად, ექსპერტიზისათვის აუცილებელი შესადარებელი მასალის სასამართლოს მიერ წარუდგენლობის გამო ვერ მოხერხდა (ი. ბ-მისა და გ. ბ-მის ხელმოწერებზე) კალიგრაფიული ექსპერტიზის ჩატარება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მისთვის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში საერთოდ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ სადავო დოკუმენტის ნამდვილობის შეფასებისას სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთით, 1985 წლიდან მოყოლებული, ყოველთვის სარგებლობდა ო. გ-მის მრავალშვილიანი ოჯახი და ბ. მ-მის მიერ ამ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი, საქმეში არსებული არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება; რაც შეეხება საკასაციო სასამართლოში ბ. მ-მის

მიერ გამოთქმულ მოსაზრებას მამაპაპისეული მიწის ნაკვეთის შესახებ, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს, რადგან ამ საფუძველით სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების მიზომვა 2001 წლისათვის მოქმედი კანონმდებლობით აღარ ხორციელდებოდა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ მხოლოდ ის გარემოება, რომ კომისიის ერთ-ერთი წევრის (გ. ბ-მის) ხელმოწერა არ ეკუთვნოდა მის ავტორს, არ იყო სადავო დათვალერება – შერჩევის აქტის ყალბ დოკუმენტად მიჩნევის საკმარისი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა აღნიშნულ ნაწილში არის სრულიად დაუსაბუთებელი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საბუთზე (მტკიცებულებაზე) ერთი პიროვნების ხელმოწერის გაყალბების ფაქტის დადგენა კი აღნიშნული აქტის ყალბ დოკუმენტად აღიარების შესაძლებლობას იძლევა სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოსილება, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. მხარეს უფლება აქვს ამ ფაქტობრივი გარემოებების გამოყენებამდე და მტკიცებულებების შემოწმებამდე წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება მათ თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები, გარდა აღნიშნული მუხლის «გ» და «ე» ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი – საერთოდ არ გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად, არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, რის გამოც სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი. საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ო. გ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება

## მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის წესი

### განჩინება

18ს-1493-1455(კ-10)

1 მარტი, 2012 წელი ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ლ. მურუსიძე,

პ. სილაგაძე

**სარჩელის საგანი:** ქმედების განხორციელების დავალეზა; ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 5 ნოემბერს ჯ. ქ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის 105.27.212 დადგენილების მე-5 პუნქტის მის ნაწილში ბათილად ცნობა, მოპასუხის მიერ ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილებისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის 11409 განკარგულების შესრულება, მასთან ხელშეკრულების დადება და ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 374 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით, 2003 წელს მოქმედი მიწის ნორმატიული ფასის შესაბამისად გადაცემა მოითხოვა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის 11409 განკარგულებით მიღებული იქნა ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა და «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 და მე-8 პუნქტების შესაბამისად, პროფესორ ჯ. ქ-ს ნება დაერთო პირდაპირი განკარგვის წესით ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის შეეძინა ...ის ქუჩაზე, საქართველოს სახელმწიფო კანცელარიის მთავარ სამეურნეო სამმართველოსა და შინაგან საქმეთა სამინისტროს 12 და 13 სახლების მოპირდაპირედ არსებული 374 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, სამთავრობო ცვლილებების და თბილისის მერიაში საჯარო ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტების არარად აღიარების, მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და მთლიანად ან ნაწილობრივ ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ წარმოების დაწყების გამო შექერდა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილებით ჯ. ქ-ის მიმართ ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილება არ გაუქმებულა. 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილების მე-5 პუნქტის «გ» პუნქტით მოსარჩელეს დაევა ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 22 იანვრის 11-7 გადაწყვეტილებით დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის ღირებულების გადახდა, რაც მან უკანონოდ მიიჩნია და სასამართლოში გასაჩივრა.

მოსარჩელის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილების მე-5 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტი, ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილების მითითებისა და ჯ. ქ-ისათვის 2007 წლის მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დავალდებულების ნაწილში. აღნიშნულის შემდგომ, ქ. თბილისის მერია ჯ. ქ-ს განახლებინა საბუთები. ქ. თბილისის მერიას ასევე წარედგინა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის დასკვნა, რომლის შესაბამისად, «ქ. თბილისის ტერიტორიაზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის შესახებ» ქ. თბილისის საკრებულოს 2000 წლის 31 მარტის 14-5 გადაწყვეტილების თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთი განეკუთვნებოდა 31-ე ქვეზონას, სადაც 2003 წლის ივნისის თვეში კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთზე ნორმატიული ფასი 22 ლარს შეადგენდა. აღნიშნული გარემოების მიუხედავად, ჯ. ქ-თან მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება არ ხორციელდებოდა, რაც მოსარჩელემ უკანონოდ მიიჩნია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 დეკემბრის საოქმო განჩინებით ჯ. ქ-ის სარჩელზე, ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის 105.27.212 დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში, სარჩელის დაუშვებლობის გამო შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილებით ჯ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეს – ქ. თბილისის მერიას მოსარჩელისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ღირებულების 2003 წლის მიწის ნორმატიული ფასის შესაბამისად გაანგარიშება და ჯ. ქ-ის მიერ მიწის ღირებულების გადახდის შემდეგ, მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე მასთან შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება დაევა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილებით დაკმაყოფილდა საქართველოს სახელმწიფო ზოოტექნიკურ-სავეტერინარო უნივერსიტეტის თხოვნა და «სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის 165 ბრძანებით დამტკიცებული წესის თანახმად, აღიძრა შუამდგომლობა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე და კრწანისი-მთაწმინდის რაიონში, ...ის ქუჩაზე, საქართველოს მინისტრთა კაბი-

ნეტის სამეურნეო სამმართველოსა და შინაგან საქმეთა სამინისტროს <sup>12</sup> და <sup>13</sup> სახლების მოპირდაპირედ არსებული 374 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის დაუმაგრდა ზოოტექნიკური-სავეტერინარო უნივერსიტეტის პროფესორს ჯ. ქ-ს. საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის <sup>1409</sup> განკარგულებით მიღებული იქნა ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა და «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 და მე-8 პუნქტების შესაბამისად, პროფესორ ჯ. ქ-ს ნება დაერთო პირდაპირი განკარგვის წესით ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის შეეძინა ...ის ქუჩაზე, საქართველოს სახელმწიფო კანცელარიის მთავარ სამეურნეო სამმართველოსა და შინაგან საქმეთა სამინისტროს <sup>12</sup> და <sup>13</sup> სახლების მოპირდაპირედ არსებული 374 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს <sup>118.19.621</sup> დადგენილებით ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის <sup>109.43.227</sup> დადგენილება. აღნიშნული დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, ფიზიკურ პირებთან 2007 წლის 1 დეკემბრამდე იმ შემთხვევაში გაფორმდებოდა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, თუ პირი წარადგენდა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემულ დადგენილ ქალაქგეგმარებით დასკვნას, განსაზღვრული წესით დამზადებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 22 იანვრის <sup>11-7</sup> გადაწყვეტილებით დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დამადასტურებელ ქვითარს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ჯ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს <sup>118.19.621</sup> დადგენილების მე-5 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტი ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის <sup>109.43.227</sup> დადგენილების მითითებისა და ჯ. ქ-ისათვის მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დავალდებულების ნაწილში.

საქალაქო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის <sup>105.27.212</sup> დადგენილებით ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს <sup>118.19.621</sup> დადგენილებაში და ამ დადგენილების მე-5 და მე-6 პუნქტები ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: «... 2003 წლის 10 ივლისის <sup>109.43.227</sup> დადგენილებებით გათვალისწინებულ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ან/და საკუთრების ან სარგებლობის უფლება არ ჰქონდათ რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და რომელთა ნაწილშიც არ იყო გაუქმებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, სათანადო ხელშეკრულებები უნდა გაფორმებოდნენ ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოსაცემად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, 2009 წლის 1 იანვრამდე ...». ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის შესაბამისად, ჯ. ქ-ს ევალებოდა 2003 წლის 10 ივლისის <sup>109.43.227</sup> დადგენილების გამოცემის დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის ქვითრის წარდგენა. ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 ივნისის მიმართვის საფუძველზე, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 10 ივლისის შედგენილი დასკვნით დადასტურებული იყო, რომ 2003 წლის ივლისის მდგომარეობით ...ის ქუჩაზე, სახელმწიფო კანცელარიის მთავარ სამეურნეო სამმართველოსა და შინაგან საქმეთა სამინისტროს <sup>12</sup> და <sup>13</sup> სახლების მოპირდაპირედ მდებარე მიწის ნაკვეთი მოხვედრილი იყო 31-ე ქვეზონაში, სადაც კვადრატული მეტრ მიწის ნაკვეთზე ნორმატიული ფასი 22 ლარს შეადგენდა.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ პრივატიზების ფორმები განისაზღვრებოდა კანონით და მის შესაბამისად მიღებული კანონქვემდებარე აქტებით. პრივატიზების ფორმის შერჩევა წარმოადგენდა სახელმწიფოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას. პრივატიზება ხდებოდა კონკურსის, აუქციონის, იჯარა-გამოსყიდვისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ქონების შესყიდვით. «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 და მე-8 პუნქტის თანახმად, მიწის პირდაპირი მიყიდვის საკითხს წყვეტდა საქართველოს პრეზიდენტი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, ჯ. ქ-ს საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის <sup>1409</sup> განკარგულებით პირდაპირი განკარგვის წესით ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის გადაეცა ...ის ქუჩაზე, საქართველოს სახელმწიფო კანცელარიის მთავარ სამეურნეო სამმართველოსა და შინაგან საქმეთა სამინისტროს <sup>12</sup> და <sup>13</sup> სახლების მოპირდაპირედ არსებული 374 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. საქართველოს პრეზიდენტის მითითებული განკარგულება ძალაში იყო და მისი ბათილად ცნობა ან ძალადაკარგულად გამოცხადება არ განხორციელებულა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის <sup>1409</sup> განკარგულების გამოცემის დროს მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის <sup>165</sup> ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის» მე-7 მუხლით განსაზღვრული იყო მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით განკარგვის პირობები, კერძოდ, იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს, რომლებიც დაინტერესებულნი იყვნენ მიწის ნაკვეთის შეძენით ან სარგებლობით, განაცხადი შეჰქონდათ იმ რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოში, რომლის ტერიტორიაზეც მდებარეობდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. მოთხოვნაში ნაჩვენები უნდა ყოფილიყო მიწის გამოყენების მიზანი. რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოს დავალებით ხდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესაძლებლობის დასკვნის გაკეთება რაიონის შესაბამისი ორგანოს მიერ. საკითხის

დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში რაიონის გამგეობა სხდომაზე იხილავდა მიწის განკარგვის საკითხს, თანხმობის შემთხვევაში იღებდა გადაწყვეტილებას. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ხსენებული წესი ითვალისწინებდა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების შესყიდვის მსურველის განცხადებით მიმართვას და უფლებამოსილი უწყების მიერ განცხადების განხილვას, რაც მოცემულ შემთხვევაში განხორციელდა. კერძოდ, ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილებით დაკმაყოფილდა საქართველოს სახელმწიფო ზოოტექნიკურ-სავეტერინარო უნივერსიტეტის თხოვნა და «სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის 165 ბრძანებით დამტკიცებული წესის თანახმად, აღიძრა შუამდგომლობა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე კრწანისი-მთაწმინდის რაიონში, ...ის ქუჩაზე, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის სამეურნეო სამმართველოსა და შინაგან საქმეთა სამინისტროს 12 და 13 სახლების მოპირდაპირედ არსებული მიწის ნაკვეთის ზოოტექნიკური-სავეტერინარო უნივერსიტეტის პროფესორ ჯ. ქ-ისათვის დამაგრების თაობაზე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში როდესაც სადავო არ იყო საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის 11409 განკარგულების კანონიერება, ფაქტობრივად და სამართლებრივად უსაფუძვლო იყო მოპასუხის არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მიერ 2009 წლის 1 იანვრამდე მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასის გადაუხდელობის გამო ძალადაკარგულად ჩაითვალა ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილება, რაც გამორიცხავდა მასთან ხელშეკრულების გაფორმების შესაძლებლობას.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლზე და განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებდა, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდებოდა, შეიძლება გამხდარიყო დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდებოდა, რომ მოსარჩელემ 2007-2009 წლებში ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმების მოთხოვნით არაერთხელ მიმართა ქ. თბილისის მერიას, რასაც რეალურად შედეგი არ მოჰყოლია. კერძოდ, არ განხორციელებულა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს შესაბამისი სამსახურის მიერ მიწის ნორმატიული ღირებულების გაანგარიშება 2003 წლის მიწის ნორმატიული ფასის შესაბამისად, რის გამოც მოსარჩელე ჯ. ქ-ი მოკლებული იყო შესაძლებლობას ადმინისტრაციული ორგანოსათვის წარედგინა მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელესთან ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილ ვადაში - 2009 წლის 1 იანვრამდე ხელშეკრულების გაუფორმებლობა გამოწვეული იყო არა დაინტერესებული პირის, არამედ ადმინისტრაციული ორგანოს უმოქმედობით, რაც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს. შესაბამისად, სახეზე იყო ჯ. ქ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 2 ივნისის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასებები და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «გ» ქვეპუნქტის საფუძველზე მიუთითა მათზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 2 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, თუ სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ მიწის ნაკვეთის ღირებულების დაანგარიშება არის უბრალო მოქმედება, რომელიც უნდა განხორციელოს მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, მაშინ ასეთი მოქმედება უკვე განხორციელებული და ასახული იყო შესაბამის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში, კერძოდ, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 10 ოქტომბრის 112/44050 წერილში. იმ შემთხვევაში, თუ სააპელაციო სასამართლომ მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ღირებულების გადაანგარიშებაში იგულისხმა ის, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა მოახდინოს შესაბამის ქვეზონაში მოქცეული მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ღირებულების ჯამური თანხის გადაანგარიშება და დაინტერესებული მხარისათვის შეტყობინების გაგზავნა თანხის ჩასარიცხად საბანკო რეკვიზიტების მითითებით, მაშინ სახეზე იყო დავა არა ქმედების განხორციელების, არამედ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების თაობაზე, რის გამოც სარჩელი არ აკმაყოფილებდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ წინაპირობას და სასამართლოს უნდა შეეწყვიტა საქმის წარმოება.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ ქ. თბილისის მერიას ისე დაავალა ჯ. ქ-თან ხელშეკრულების გაფორმება, რომ არ არსებობდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ქმედების განხორციელების (ხელშეკრულების გაფორმების) თაობაზე. ჯ. ქ-ის სახელზე გაგზავნილ ბოლო წერილში (ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 2009 წლის 29 სექტემბრის 112/11812-2, 112/37892-2 წერილი) აღნიშნული იყო, რომ საკითხი საჭიროებდა სათანადო განხილვას და მერიის მიერ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემ-



თხვევაში შედეგების შესახებ დაინტერესებულ პირს ეცნობებოდა დამატებით. აღნიშნული წერილი არ შეიცავდა ადმინისტრაციული ორგანოს უარს ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით სარჩელი ამ ნაწილშიც დაუშვებელი იყო.

კასატორის განმარტებით, ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 22 დეკემბრის 124.36.852 დადგენილებით ცვლილება-დამატება შევიდა ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილებაში და აღნიშნული დადგენილების მე-5 პუნქტს დაემატა «დ» ქვეპუნქტი, რომლის თანახმადაც, 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებების 2009 წლის 1 იანვრამდე შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ძალადაკარგულად ჩაითვლებოდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იმ პირთა ნაწილში, რომლებიც არ შეასრულებდნენ მათ. კასატორი მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით, ჯ. ქ-ს ქ. თბილისის მერიისათვის 2009 წლის 1 იანვრამდე, მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის გარდა, უნდა წარედგინა დადებითი ქალაქგეგმარებითი დასკვნა და კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით დამზადებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ სავალდებულოდ მიიჩნია მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასის გადახდა, არ გამოიკვლია ის გარემოება, კანონიერ ძალაში არსებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით (ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის 105.27.212 დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელი დაუშვებლად იქნა ცნობილი) დაკისრებული სხვა ვალდებულებები ჰქონდა თუ არა მოსარჩელეს შესრულებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი.

2010 წლის 11 ნოემბერს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განცხადებით მომართა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც სასამართლოს წარმოუდგინა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 11 ოქტომბრის 1980 განკარგულება «ჯ. ქ-ისათვის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით პირდაპირი განკარგვის წესით მიწის ნაკვეთის მიცემის შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის 1409 განკარგულების ძალადაკარგულად ცნობის თაობაზე».

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 12 იანვრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

2011 წლის 3 თებერვალს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას შუამდგომლობით მომართა ჯ. ქ-მა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის «დ» ქვეპუნქტის შესაბამისად საქმის წარმოების შეჩერება მოითხოვა. შუამდგომლობის ავტორმა აღნიშნა, რომ მის მიერ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში გასაჩივრებულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 11 ოქტომბრის 1980 განკარგულება (შუამდგომლობას თან დაურთო სარჩელის წარდგენის დამადასტურებელი ქვითარი, შემდგომ კი სარჩელის წარმოებაში მიღების შესახებ განჩინება), რაც მოცემული საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 მარტის განჩინებით ჯ. ქ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; შეჩერდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 2 ივნისის განჩინების გაუქმების თაობაზე ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება, ჯ. ქ-ის სარჩელის გამო, მოპასუხის – საქართველოს პრეზიდენტის მიმართ, საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 11 ოქტომბრის 1980 განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 18 იანვრის განჩინებით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 2 ივნისის განჩინების გაუქმების თაობაზე ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება; საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დაუსწრებლად, ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 09.43.227 დადგენილებით დაკმაყოფილდა საქართველოს სახელმწიფო ზოოტექნიკურ-სავეტერინარო უნივერსიტეტის თხოვნა და «სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 10.05.2000 წლის 165 ბრძანებით დამტკიცებული წესის თანახმად, შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე კრწანისი-მთაწმინდის რაიონში, ...ის ქუჩაზე, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის სამეურნეო სამმართველოსა და შინაგან საქმეთა სამინისტროს 12 და 13 სახლების მოპირდაპირედ არსებული 374 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ზოოტექნიკური-სავეტერინარო უნივერსიტეტის პროფესორი ჯ. ქ-ისათვის დამაგრების თაობაზე. საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის 1409 განკარგულებით მიღებული იქნა ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა და «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 და მე-8 პუნქტების შესაბამისად, პროფესორ ჯ. ქ-ს ნება დაერთო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათ-

ვის პირდაპირი განკარგვის წესით შეეძინა ...ის ქუჩაზე, საქართველოს სახელმწიფო კანცელარიის მთავარ სამეურნეო სამმართველოსა და შინაგან საქმეთა სამინისტროს 12 და 13 სახლების მოპირდაპირედ არსებული 374 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილებით ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილება. აღნიშნული დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, 2007 წლის 1 დეკემბრამდე ფიზიკურ პირებთან მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდებოდა იმ შემთხვევაში, თუ პირი წარადგენდა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემულ დადებით ქალაქგეგმარებით დასკვნას, განსაზღვრული წესით დამზადებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 22 იანვრის 11-7 გადაწყვეტილებით დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დამადასტურებელ ქვითარს.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემობას, რომ კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ჯ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილების მე-5 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტი ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილების მითითებისა და ჯ. ქ-ისათვის მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დავალდებულების ნაწილში. ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის 105.27.212 დადგენილებით ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილებაში და ამ დადგენილების მე-5 და მე-6 პუნქტები ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: « ..... 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილებებით გათვალისწინებულ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ან/და საკუთრების ან სარგებლობის უფლება არ ჰქონდათ რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და რომელთა ნაწილშიც არ იყო გაუქმებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, სათანადო ხელშეკრულებები უნდა გაფორმებოდათ ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოსაცემად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე 2009 წლის 1 იანვრამდე ...». ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის შესაბამისად, ჯ. ქ-ს ევალებოდა ქ. თბილისის მერიისათვის წარედგინა 2003 წლის 10 ივლისის 109.43.227 დადგენილების გამოცემის დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საფასურის გადახდის ქვითარი.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 22 დეკემბრის 124.36.852 დადგენილებით ცვლილება-დამატება შევიდა ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილებაში და აღნიშნული დადგენილების მე-5 პუნქტს დაემატა «დ» ქვეპუნქტი, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს 118.19.621 დადგენილების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებების 2009 წლის 1 იანვრამდე შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ძალადაკარგულად ჩაითვლებოდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იმ პირთა ნაწილში, რომლებიც არ შეასრულებდნენ მათ.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საკასაციო სასამართლოს მიერ ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვის ეტაპზე, (2010 წლის 11 ნოემბერს) კასატორმა – ქ. თბილისის მერიამ სასამართლოს წარმოუდგინა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 11 ოქტომბრის 1980 განკარგულება. აღნიშნული განკარგულების თანახმად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის შესაბამისად, ძალადაკარგულად გამოცხადდა «ჯ. ქ-ისათვის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით პირდაპირი განკარგვის წესით მიწის ნაკვეთის მიცემის შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის 11409 განკარგულება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 11 ნოემბრის 1980 განკარგულება ჯ. ქ-ის მიერ გასაჩივრდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ჯ. ქ-ის სარჩელი საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 11 ნოემბრის 1980 განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 ივნისის და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 14 ნოემბრის განჩინებებით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 11 ოქტომბრის 1980 განკარგულება (რომლის საფუძველზეც ძალადაკარგულად გამოცხადდა «ჯ. ქ-ისათვის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით პირდაპირი განკარგვის წესით მიწის ნაკვეთის მიცემის შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 2 ნოემბრის 11409 განკარგულება) კანონიერ ძალაში არის შესული, რაც მოცემული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ახალ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი თავად დაადგინოს ახალი ფაქტობრივი გარემოებები და შეაფასოს ახალი მტკიცებულებები, ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო საქმის ხელახლა განხილვისას, საქმეში წარმოდგენილი კანონიერ ძალაში შესული საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 11 ოქტომბრის 1980 განკარგულების საფუძველზე ხელახლა უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იგი თავად ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის სა-

კასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 2 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის ნაკვეთზე საზღვრების დადგენისას დავის საგნის დაზუსტება**

**განჩინება**

1870-832(კ-09)

7 აპრილი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

შ. ბ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და აღნიშნა, რომ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა გამოსცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – 05.07.07წ. 114 ბრძანება, რომლითაც მას ჩამოერთვა და ბ. მ-შვილს დაუკანონდა მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც მოსარჩელის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრებას წარმოადგენს. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 11.07.1996წ. 111.18.705 დადგენილებით ... ქუჩის დასაწყისში ლ. ქ-ავას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი. 20.06.06წ. ლ. ქ-ავამ 470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 10 000 ლარად მიჰყიდა მოსარჩელეს. გამყიდველმა ნოტარიუსს წარუდგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა, რის შემდეგაც მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეზე გადაფორმდა. ბ. მ-შვილმა 05.02.07წ. განცხადებით მიმართა თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს, რომელმაც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით, 1940 წლის ტექნიკური საინჟინტარიზაციო გეგმის საფუძველზე გამოსცა 05.07.07წ. 1141 ბრძანება. ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების პროცესში ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს წარუდგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა (წითელი ხაზებით). ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილში აღინიშნა გენგეგმის კორექტირების მიზანშეწონილობაზე, თუმცა სზაკ-ის 52.2 მუხლის მოთხოვნის დარღვევით, მიზანშეწონილობა რაიმე საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე აქტით დასაბუთებული არ ყოფილა. უგულვებელყოფილია, აგრეთვე, სკ-ის 312-ე მუხლის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის მონაცემები საერთოდ არ იქნა გათვალისწინებული.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 24.01.08წ. გადაწყვეტილებით შ. ბ-შვილის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 05.07.07წ. 1141 ბრძანება.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.12.08წ. გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, შ. ბ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 11.07.1996წ. დადგენილებით ლ. ქ-ავას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის დაუმარდა არასასოფლო-სამეურნეო დაინშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობის მიუთითებლად. 20.06.06წ. ლ. ქ-ავასა და შ. ბ-შვილს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შ. ბ-შვილმა შეიძინა ... ქუჩის დასაწყისში 470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო აგრეთვე, რომ 1993წ. ბ. მ-შვილმა შეიძინა ს. პ-კოსაგან და ნ. ბ-ვეისაგან თბილისში, ... დასახლების 1-ელ შესახვევში მდებარე

ერთსართულიანი სახლი 355 კვ.მ მიწის ნაკვეთით. საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, ნაკვეთი 1940 წელს არის აღრიცხული.

სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმება საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ 1940 წლის მდგომარეობით ბ. მ-შვილის მიწის ნაკვეთზე ტექსაინვენტარიზაციო გეგმა არარსებობდა. სასამართლოს წარდგინა საინვენტარიზაციო გეგმა, მის საფუძველზე 1991 წელს შედგენილი ტექპასპორტით და გენგეგმით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ლ. ქ-ავასათვის გენგეგმის დამზადებისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო ბ. მ-შვილის ნაკვეთის საზღვრები. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ნაკვეთების ურთიერთგადაფარვის ფაქტი დადგენილია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (გენგეგმები, საჯარო რეესტრის წერილი). ამასთან, გენგეგმაში საზღვრების კორექტირება სადავო ბრძანების შესაბამისად განხორციელდა იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მოხდა ნაკვეთების გადაფარვა. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ დარღვეულა სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები, ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ სადავო აქტი გამოცემულია სზაკ-ის 5.1 მუხლის მოთხოვნათა დაცვით. სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს არ წარმოადგენს სკ-ის 312-ე მუხლი, ვინაიდან აქტის ბათილად ცნობის, ცვლილების თუ ძალადაკარგულად გამოცხადების სამართლებრივი შედეგი განისაზღვრება სზაკ-ით, რომელიც ადგენს დაინტერესებული პირისათვის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ არარსებობდა სადავო აქტის სზაკ-ის მე-60 მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობებით ბათილად ცნობის საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შ. ბ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 05.07.07წ. 141 ბრძანების ბათილად ცნობა შემდეგ გარემოებათა გამო:

ლ. ქ-ავას მიწის ნაკვეთი მუნიციპალიტეტის კაზინეტის 11.07.1996წ. გადაწყვეტილებით გამოეყო, ლ. ქ-ავას მოსაზღვრედ მცხოვრებმა ბ. მ-შვილმა გენგეგმის გადახედვასთან დაკავშირებით 05.02.07წ, ანუ 10 წლისა და 7 თვის გასვლის შემდეგ განცხადებით მიმართა დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს, რის გამო მისი მოთხოვნა ხანდაზმულია. საქალაქო სამსახურის სადავო აქტი თავისი ბუნებით და შინაარსით, სზაკ-ის მე-60 მუხლის თანახმად, არაა აქტს წარმოადგენს. ჯერ კიდევ 26.06.2000წ. ნაკვეთზე გაიცა საკუთრების მოწმობა, რომელშიც მითითებულია ფართის ოდენობა – 470 კვ.მ, შესაბამისი პარამეტრებით საკუთრება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. 20.06.06წ. სანოტარო წესით გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც შ. ბ-შვილმა შეიძინა ლ. ქ-ავასთან 470 კვ.მ ნაკვეთი საკუთრების უფლებით, რის შედეგადაც ნაკვეთი დარეგისტრირდა შ. ბ-შვილის სახელზე. არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერი და არც ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაუქმებულა, საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრება აღიარებული და უზრუნველყოფილია (21-ე მუხ.), სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვიებული ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. კასატორი აღნიშნავს, რომ არის კეთილსინდისიერი შემძენი. სადავო აქტი გამოცემულია სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, ბრძანება ეყრდნობა 1940 წლის გეგმას, თუმცა არ დადგენილა გეგმის შედგენის საფუძველი, საარქივო მასალების თანახმად 1950 წლამდე ნაკვეთთან დაკავშირებით საბუთები არ შედგენილა. სადავო აქტში გენგეგმის კორექტირების მიზანშეწონილობაზე მითითება არ ეწეუბოდა რაიმე ნორმატიულ აქტს, რითაც დარღვეულია სზაკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნა. სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების ფორმულირება სააპელაციო საჩივრის იდენტურია. კასატორი აღნიშნავს, რომ 1950 წლამდე შედგენილი საბუთები არ მოიპოვება, ხოლო მერიის საქალაქო მმართველობის ისნის რაიონის 02.07.93წ. გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ 1950 წლიდან სახლთმფლობელობა არის უკანონო, ნაკვეთის ფართობი შეადგენს არა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული 355 კვ.მ, არამედ – 335 კვ.მ ნაკვეთი. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ბ. მ-შვილის ტექპასპორტში აღრიცხვა 25.03.91წ. მოხდა, ხოლო ხსენებულ 02.07.93წ. გადაწყვეტილებაში სულ სხვა გვარები ფიგურირებენ, რაც საბუთების გადაკეთებაზე მიუთითებს. 1950 წლის გენგეგმაში ასახული ნაკვეთის ზომები არც გეომეტრიული ფორმით, არც ოდენობით არ შეესაბამება 25.03.1991წ. დამზადებულ გენგეგმას. 1950 წლის გენგეგმა 1957 წელს გაიყო და წარმოდგენილია 25.03.91წ. გენგეგმაში. ამდენად, 1940 წლის გენგეგმა რომც ყოფილიყო, ის ვერ დაედებოდა საფუძველად 1991 წლის გენგეგმას. რაც შეეხება შპს «...-ის» მიერ ჩატარებული საკადასტრო აზომვით ნახაზს, იგი შედგენილია კასატორის დაუსწრებლად და მისი საკადასტრო რუკის გაუთვალისწინებლად. კასატორი აღნიშნავს, რომ ერთობლიობაში მას ჩამოეჭრა 102 კვ.მ ნაკვეთი, რის გამოც კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ გენგეგმაში საზღვრის კორექტირება სადავო ბრძანების შესაბამისად განხორციელდა იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მოხდა ნაკვეთის გადაფარვა.

საკასაციო სასამართლოს 20.01.10წ. განჩინებით ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფლებამონაცვლედ დადგენილ იქნა სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახური და ქ. თბილისის მერია.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარის და მესამე პირების წარმომადგენლებმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და ითხოვეს სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილებით უნდა გაუქ-

მდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებელი გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაზინეტის 11.07.96წ. 11.18.705 დადგენილებით ლ. ქავას დაუმარგადა ... ქუჩის დასაწყისში მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის, არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1996 წელს მომზადდა ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ... ქუჩის დასაწყისში მოქ. ლ. ქავასათვის ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად დამატებული მიწის ნაკვეთის გეგმა, რასაც საფუძვლად დაედო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაზინეტის 11.07.96წ. 11.18.705 დადგენილება, მიწის ფართობმა 470 კვ.მ შეადგინა. 29.06.2000წ. ლ. ქავას სახელზე გაიცა საკუთრების მოწმობა 470 კვ.მ მიწის ფართობზე, საკუთრება შესაბამისი პარამეტრებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შ. ბ-შვილმა 20.06.06წ. ლ. ქავასაგან თბილისში, ... ქუჩის დასაწყისში შეიძინა 470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრის ამონაწერით ... ქუჩის დასაწყისში, 470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე შ. ბ-შვილის უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტს წარმოადგენს სანოტარო წესით დამოწმებული ლ. ქავას და შ. ბ-შვილის შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 05.07.07წ. 141 ბრძანებით, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის - ბ. მ-შვილის განცხადების საფუძველზე, კორექტირებულ იქნა არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1996 წელს ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ... ქუჩის დასაწყისში, ლ. ქავასათვის ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის გენ-გეგმა. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განისაზღვრა, რომ საზღვრების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო ნავთლუღის დასახლების I შესახვევში ბ. მ-შვილისათვის 1940 წელს დამზადებული ტექნიკური ნაშრომის გეგმის საზღვრები, რომლის გათვალისწინებლობამ გამოიწვია აღნიშნული ნაკვეთების გადაფარვა. მოცემული აქტის საფუძველზე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა ლ. ქავასათვის ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად დამატებული მიწის ნაკვეთის გეგმაში განახორციელა საზღვრების კორექტირება, რაც შემდგომში, სასამართლოში სარჩელის აღძვრის და საქმის განხილვის პერიოდში საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრში ცვლილებების განხორციელებას, კერძოდ, შ. ბ-შვილის საკუთრებაში არსებული ფართის 470 კვ.მ ნაცვლად 368 კვ.მ-ით განსაზღვრას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აქტის კანონიერების სავალდებულო, ფორმალურ პირობას წარმოადგენს მისი გამოცემა საგნობრივად და ტერიტორიულად უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ადმინისტრაციული ორგანოს საგნობრივი უფლებამოსილება უკავშირდება მოწესრიგების საგანს (ობიექტს), ანუ ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციას მოაწესრიგოს კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შ. ბ-შვილის უფლების წარმომქმნელ დოკუმენტს 470 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე წარმოადგენს სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც თავის მხრივ საფუძვლად დაედო შ. ბ-შვილის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში. სადავო აქტის გამოცემისას არც ხელშეკრულებაში და არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში რაიმე სახის ცვლილება შეტანილი არ ყოფილა. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია ნორმატიული აქტი, რომლითაც განისაზღვრება ზემოაღნიშნულ პირობებში მხარეთა თანხმობის გარეშე ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შინაარსი, აქტით მოცემული კონკრეტული სამართალურთიერთობის მოწესრიგება საქმის გარემოებებს და აქტის გამოცემის სამართლებრივ საფუძველს უნდა შესაბამებოდეს. საქმის გარემოებებით დასტურდება, რომ შ. ბ-შვილის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირებით ფაქტობრივად შემცირდეს მესაკუთრის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის ფართი 102 კვ.მ-ით. სკ-ის 311-ე მუხლის თანახმად, რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები, ამასთან საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისათვის. საჯარო რეესტრი ასრულებს მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას, სკ-ის 312.1 მუხლის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად მანამ, ვიდრე არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ბ. მ-შვილს სარჩელი არ აღუძრავს, რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო საჩივარი არ შეტანილა, რაც სკ-ის 313.2 მუხლის თანახმად იქნებოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ვარაუდის შექმნის საფუძველი. სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს მოქმედი «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის თანახმად საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია მიზნად ისახავდა ამ უფლების აღიარებას და დადასტურებას (1.1. მუხ.), საკადასტრო გეგმა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შემადგენელ ნაწილს (11.1 მუხ.). კანონის 26-ე მუხლი ითვალისწინებდა საზღვრების დადგენისას დაშვებული ან დაზუსტებისას გამოვლენილი ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორებას სარეგისტრაციო ორგანოს მიერ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული დადგენილი წესის დაცვით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას უძრავი ქონების განმსხვავებელი (ლ. ქავას) რეგისტრირებული იყო ქონების მესაკუთრედ, ქონების რეალიზაციის მომენტში დავა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით არ არსებობდა, სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულების თანახმად ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლო იყო და მესამე პირებს არ შეეძლოთ ჰქონოდათ რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ. ამდენად, არსებობს ყველა საფუძველი საიმისოდ, რომ შემძენს (შ. ბ-შვილი) გამსხვისებელი (ლ. ქავას) ქონების მესაკუთრედ მიიჩნია, სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ,

თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ შემძენს ჰქონდა საკმარისი საფუძველი, ევარაუდა უძრავი ნივთის არამესაკუთრისაგან შეძენა, ქონების გადაცემამდე შემძენის არაკეთილსინდისიერების დამადასტურებელი რაიმე ფაქტი საქმეზე დადგენილი არ არის. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შ. ბ-შვილი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია სადავო აქტის სკ-ის 312-ე მუხლის მოთხოვნებისადმი შესაბამისობაზე.

სადავო აქტით და სააპელაციო პალატის მითითებით გეგმის კორექტირებას საფუძველად დაედო 1940წ. გეგმა, ამასთანავე სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია იმაზე, რომ ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს მონაცემების მიხედვით, ნაკვეთის გეგმაში პერიოდულად, კერძოდ 1957წ., 1977წ., 1982წ. ხდებოდა ცვლილებების შეტანა. საქმის მასალების მიხედვით, საზღვრის კორექტირების შედეგად ბ. მ-შვილის სახელზე 355 კვ.მ ნაკვეთის ნაცვლად 358 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღირიცხა, გაურკვეველია რა გახდა სახლთმფლობელობის გაზრდის საფუძველი და რომელი ნაკვეთის ხარჯზე გახდა შესაძლებელი ბ. მ-შვილის სახლთმფლობელობის გაზრდა. მიუხედავად იმისა, რომ სადავო აქტის გამოცემა განაპირობა შ. ბ-შვილის და ბ. მ-შვილის მიწის ნაკვეთის გადაფარვამ, საქმეზე არ არის დადგენილი თუ რამდენ კვ.მ-ით გადაფარა შ. ბ-შვილის სახელზე რიცხულმა ნაკვეთმა ბ. მ-შვილის მიწის ნაკვეთის საზღვრები, არ არის დადგენილი შ. ბ-შვილის კუთვნილი ნაკვეთის შემცირების საფუძველი, კერძოდ არის თუ არა სადავო აქტის შესაბამისად შ. ბ-შვილის კუთვნილი ნაკვეთის ოდენობა შემცირებული მხოლოდ ბ. მ-შვილის ნაკვეთთან მომიჯნავე საზღვრის კორექტირების გამო, თუ ნაკვეთის შემცირება არის შ. ბ-შვილის კუთვნილი ნაკვეთის დამატებით სხვა საზღვრების პარამეტრების კორექტირების შედეგიც. ასეთის არსებობის შემთხვევაში დადგენას საჭიროებს სხვა საზღვრების კორექტირების საფუძველი.

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 05.07.07წ. 1141 ბრძანებით დადგინდა 1996 წელს ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ... ქუჩის დასაწყისში ლ. ქ-ავასათვის ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად დამზადებული მიწის ნაკვეთის გენ-გეგმაში კორექტირების განხორციელება. სადავო აქტი არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას იმის შესახებ, თუ რამდენად უნდა შემცირდეს შ. ბ-შვილზე რიცხული მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის შემცირების მაშტაბი არის არა სადავო აქტის, არამედ ადმინისტრაციული მოქმედების – რეალაქტის განხორციელების შედეგი. სადავო აქტის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება, რეალაქტი ფაქტობრივად შედეგების დადგომისკენ მიმართული საჯარო-სამართლებრივი ღონისძიებაა, რამაც უშუალოდ გამოიწვია მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთის ფართის მნიშვნელოვანი შემცირება, ამდენად, გენ-გეგმაში განხორციელებული საზღვრების შეცვლა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესების მიმართ კონკრეტული შედეგის დადგომისაკენ მიმართული ადმინისტრაციული მოქმედებაა (რეალაქტი), რომლის კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან ერთად უნდა იქნეს განხილული. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმეზე უნდა დაზუსტდეს დავის საგანი, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ სასკ-ის 28<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად იგი არ არის შებოჭილი სასარჩელო განცხადების ფორმულირებით, სასამართლო უნდა დაეხმაროს მხარეს სასარჩელო მოთხოვნის სწორად ჩამოყალიბებაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სახეზეა 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა, სააპელაციო სასამართლომ სამართლის ნორმების დარღვევით გამოიტანა გადაწყვეტილება, კერძოდ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი. ამდენად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის და 412-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს ქმნის. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე საჭიროა დავის საგნის დაზუსტება, მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ყოველივე ზემოაღნიშნული, სათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმის გარემოებებს და გამოიტანოს კანონიერი გადაწყვეტილება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შ. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.12.08წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაცია

### განჩინება

18ს-101-100 (კ-10)

6 ივლისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

პ. სილაგაძე

**სარჩელის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 29 იანვარს მარნეულის სასამართლოს სარჩელით მიმართა ... ფონდმა მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მესამე პირის – ვ. ბ-ულის მიმართ, რომლითაც ვ. ბ-ულის სახელზე უძრავი ქონების – ქ. მარნეულში, ... ქ. 1...-ში მდებარე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის თაობაზე საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 3 აგვისტოს '37243 ჩანაწერის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განცხადებით 1990 წლის 30 მარტს ... ფონდმა შეიძინა უძრავი ქონება – საცხოვრებელი სახლი ნაკვეთითურთ მისამართზე: ქ. მარნეული, ... ქ. 1 ..., ეს ქონება გამოსყიდვის უფლებით გადაეცა დ. კ-მეს, რომელსაც ქონების ღირებულება 75000 მანეთი უნდა დაეფარა 75 წლის განმავლობაში, თუმცა მას მთლიანობაში გადახდილი აქვს სახლის ღირებულებიდან მხოლოდ 3000 ლარამდე. ეს ფაქტი დასტურდება ვ. ბ-ულის განცხადებით, რომლითაც ითხოვს ფონდისაგან ვალის გასასტუმრებულად ჩათვლას. აღნიშნულზე მიიღო უარი. 2005 წლის აგვისტოში ხსენებული უძრავი ქონება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ბ-ულის სახელზე, რის საფუძვლადაც მითითებულია მარნეულის სასამართლოს 1995 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება განქორწინების შესახებ. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ამ გადაწყვეტილებას კავშირი არ აქვს ფონდის უძრავ ქონებასთან, ვინაიდან დ. კ-მეს არ ჰქონდა გამოსყიდული ფონდისგან ხსენებული უძრავი ქონება, შესაბამისად, იგი არ იყო მესაკუთრე.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 თებერვლის განჩინებით ... სახელობის საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდის სარჩელი დარჩა განუხილველად. აღნიშნული განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 27 ივნისის განჩინებით გაუქმდა მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის – ... ფონდის სასარჩელო მოთხოვნა – ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 3 აგვისტოს '37243 გადაწყვეტილება ვ. ბ-ულის სახელზე უძრავი ქონების – ... ქ. 1...-ში რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მოთხოვნებზე და მიიჩნია, რომ სადავო აქტი მოპასუხის მიერ მიღებულია იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის უხეში დარღვევით, რეგისტრაცია განხორციელებულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

რაიონულმა სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის (იმ დროს მოქმედი რედაქციის) თანახმად, მიიჩნია, რომ ვ. ბ-ულს უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრში უნდა წარედგინა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი, რომელიც დაადასტურებდა უძრავი ქონების შეძენის, ესე იგი, ვ. ბ-ულის მიერ საკუთრების უფლების წარმოშობის ფაქტს. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობაში მითითებული საფუძვლები არ შეიძლება მიჩნეული ყოფილიყო ვ. ბ-ულის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლად. ასევე არც გადასახადის გადამხდელთა სია და არც სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც შეწყდა დ. კ-მესა და ვ. ბ-ულს შორის ქორწინება და რომლის სარეზოლუციო ნაწილში მითითებულია, რომ დ. კ-მის სახელზე რეგისტრირებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე – მარნეულში ... ქუჩა 1...-ში გადაფორმდეს ვ. ბ-ულის სახელზე, არ წარმოადგენს უძრავი ქონების გადაცემის სანოტარო წესით დამოწმებულ საბუთს.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მესამე პირის - ვ. ბ-ულის წარმომადგენლის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ საქმის წარმოება უნდა შემწყდარიყო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, ვინაიდან ... ფონდს ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არ დაურეგისტრირებია და შესაბამისად, არ მოუპოვებია საკუთრების უფლება, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ ზღუდავდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ განმარტა, რომ «უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 33-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე დადებული გარიგებები, რომლებიც იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში არ იყო რეგისტრირებული შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში, უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია. ვინაიდან მოსარჩელეს გააჩნდა სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე დადებული გარიგება, რომელიც არ იყო რეგისტრირე-

ბული თავის დროზე საჯარო რეესტრში და რომელიც ამჟამად წარმოადგენდა ასეთი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს, მას გააჩნდა კანონიერი ინტერესი იმ ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა, რომლითაც მის მიერ შემენილი ქონება დარეგისტრირდა ვ. ბ-ულის სახელზე. სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მესამე პირის წარმომადგენლის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ სასამართლოში სარჩელი წარდგენილი იყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების კანონით გათვალისწინებული ერთთვიანი ვადის დარღვევით და მიუთითა, რომ მოსარჩელისათვის ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტის გადაცემის ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნის ფაქტი ვერ დადასტურდა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და იგი ვერ დაადასტურა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომელსაც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ეკისრება მტკიცების ტვირთი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ დავებთან დაკავშირებით. შესაბამისად, მესამე პირის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ ამავე პირებს შორის არსებულ დავასთან დაკავშირებულ საქმეში, მოთავსებულია ის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც სადავოდ გახადა მოსარჩელემ და მას უნდა სცოდნოდა ამ აქტის არსებობის შესახებ, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ასევე ვ. ბ-ულმა. სააპელაციო საჩივრების ავტორებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ვ. ბ-ულის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა. მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ... ფონდის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ რაიონული სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეული იყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოიყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოიყენებინა, ასევე, საქმის გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, რამაც განაპირობა საქმეზე არაკანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

სააპელაციო პალატამ დადგინდად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 3 აგვისტოს 137243 გადაწყვეტილებით, ... ქუჩა '1...'-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი დარეგისტრირდა ვ. ბ-ულის სახელზე. პირველადი რეგისტრაციის საფუძველად მიჩნეულ იქნა კანონიერ ძალაში შესული მარნეულის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება და გადასახადის გადამხდელთა სია. მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წარდგენილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მასალების საფუძველზე დადგინდად მიიჩნია, რომ მარნეულის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული, ... ქ. '1...'-ში მდებარე უძრავი ქონება და მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 3 აგვისტოს 137243 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული, ... ქუჩა '1...'-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენდა ერთსა და იმავე უძრავ ქონებას.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის 1327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების სარეგისტრაციოდ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარეგისტრაციოსათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწის განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამავე ბრძანებულების მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. სადავო ჩანაწერის განხორციელების პერიოდში მოქმედი «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 25.2 მუხლის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია შეიძლება მომხდარიყო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამავე კანონის 26.2 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, როდესაც საკუთრების უფლება მოპოვებული იყო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რეგისტრატორს უნდა მოეხდინა რეგისტრაცია და ჩაეწერა მესაკუთრედ ის პირი, ვისზედაც გადავიდა საკუთრების უფლება. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სასამართლო აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს საფუძველად უდევს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება. ამ გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს პრიუდიციული ძალა აქვს სასამართლოსათვის და, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, მოეხდინა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების გადასინჯვა შესაბამისი საპროცესო წანამდღვრების არსებობის გარეშე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა ... ფონდმა, რომლითაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ვ. ბ-ული არ განეკუთვნება, «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონისა და «სასოფლო-სამეურნეო მიწის დანიშნულების საკუთრების შესახებ» კანონების დანაწესის თანახმად, მიწის რეგისტრაციის ურთიერთობათა სუბიექტს. სადავო უძრავი ობიექტის კანონიერი მესაკუთრე 1990 წლიდან არის ... ფონდი, რომელმაც 1990 წლის 30 მარტს ნ. ს-იდისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა სადა-



ვო უძრავი ქონება, რაც, 1990 წლის 18 მაისის ხელშეკრულებით, გამოსყიდვის უფლებით გადასცა ვ. ბ-ულის ყოფილ მეუღლეს – დ. კ-ძეს. მას გამოსასყიდი თანხა უნდა გადაეხადა 75 წლის განმავლობაში 1990 წელს მოქმედი ფულის კურსის მიხედვით. მართალია, დ. კ-ძემ 1992-1993 წლებში ფონდის ანგარიშზე შეიტანა გარკვეული თანხა ფონდის წინაშე არსებული დავალიანების დასაფარავად, მაგრამ ეს იყო თანხის ნაწილი, რადგან ამ დროისათვის არსებული ფულის კურსი მკვეთრად განსხვავდებოდა 1990 წლის ფულის კურსისაგან. კასატორი უკანონოდ მიიჩნევს მარნეულის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ თითქოს დ. კ-ძეს სრულად ჰქონდა დაფარული სადავო უძრავი ქონების ღირებულება. კასატორი ასევე მიუთითებს ვ. ბ-ულის 1997 წლის 10 დეკემბრის განცხადებაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა გადახდილი თანხის ჩათვლა ვალის დაფარვად. აღნიშნულზე ფონდის ხელმძღვანელობა უარი განუცხადა, ვინაიდან ხელშეკრულება ასეთს არ ითვალისწინებდა. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია აღნიშნულ განცხადებას, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლით არის მოპასუხის მიერ ისეთი გარემოების დადასტურება, რაზედაც მოსარჩელე ამყარებდა თავის მოთხოვნებს. სააპელაციო სასამართლომ ისე ჩათვალა ჯერ დ. კ-ძე, ხოლო განქორწინების შემდეგ – ვ. ბ-ული სადავო ქონების მესაკუთრედ, რომ არ გაურკვევია, დ. კ-ძე იყო თუ არა ამ ქონების კანონიერი მესაკუთრე. საქმეში წარმოდგენილი სადავო ქონების ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, ტექნიკურში სადავო უძრავი ქონება დ. კ-ძის სახელზე დარეგისტრირდა 1990 წლის 18 მაისს ფონდთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც არის გამოსყიდვის უფლებით ქონების გადაცემის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისათვის პრეიუდიციული ძალის მინიჭებას და ვ. ბ-ულის კანონიერ მესაკუთრედ გამოცხადებას. კასატორი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის «გ» ქვეპუნქტზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ მარნეულის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება მიღებულია დ. კ-ძისა და ვ. ბ-ულის განქორწინებისა და ქონების გადაცემის თაობაზე ისე, რომ მოცემულ საქმეში უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე – ფონდი მონაწილეობას არ იღებდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება ფონდისათვის ცნობილი გახდა მხოლოდ 2006 წელს, რის გამოც მოკლებულია შესაძლებლობას, გამოიყენოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 422-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის «გ» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს პრეიუდიციული ძალა არ უნდა მიენიჭებინა მარნეულის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებისათვის, ვინაიდან იგი მიღებულია ფონდის მიწვევის გარეშე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 იანვრის განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული ... ფონდის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 მარტის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი ... ფონდის საკასაციო საჩივარი და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიიჩნია, რომ ... ფონდის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საქმეში წარმოდგენილი 1999 წლის 30 მარტის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ... ფონდმა ნ. ს-იდისაგან შეიძინა ქ. მარნეულში, ... ქ. 1...-ში მდებარე სახლი. 1999 წლის 18 მაისის საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის უფლებით გადაცემის შესახებ 1166 ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ... ფონდმა დ. კ-ძეს გადასცა ქ. მარნეულში, ... ქ. 1...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი 75 000 მანეთად, აღნიშნული თანხა შემსყიდველს უნდა გადაეხადა 75 წლის განმავლობაში. მხარეები არ დავობენ იმ გარემოებაზე, რომ გადანომვრის შემდეგ ქ. მარნეულში, ... ქ. 1...-ში მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულ იქნა ... ქ. 1...-დ. აღნიშნული ასევე დასტურდება მარნეულის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 ივლისის 1135 წერილით. საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 27 ივლისის 1137 და 2006 წლის 20 დეკემბრის 1474 წერილების თანახმად, დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. მარნეულში, ... ქ. 1...-1...-ში, საარქივო მონაცემების თანახმად, 1990 წლის 18 მაისის მდგომარეობით, ირიცხებოდა დ. კ-ძეზე, სადაც საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად ჩანაწერში მითითებულია ... საზოგადოებასთან გაფორმებული ხელშეკრულება, ხოლო 1995 წლის 29 დეკემბრიდან სასამართლოს 1995 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე აღნიშნული სახლი ირიცხება ვ. ბ-ულის სახელზე საკუთრების უფლებით. აღნიშნული საადგილმამულო მიწის ნაკვეთის ... საზოგადოების სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მონაცემები არც სარეგისტრაციო სამსახურში და არც ტექნიკური ბიუროს არქივის მონაცემებში არ არის დაცული. საქმეში წარმოდგენილი, ქ. მარნეულში, ... ქ. 1...-ში მდებარე სახლის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, აღნიშნული სახლი თავდაპირველად აღრიცხული იყო ნ. ს-იდის სახელზე, შემდგომში ... ფონდთან 1990 წლის 18 მაისს დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის გრაფაში მითითებულია დ. კ-ძე, ხოლო მოგვიანებით მარნეულის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე – ვ. ბ-ული. საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული მასალების მიხედვით, 2005 წლის 19 ივლისს გაცემული ამონაწერი, საიდანაც დგინდება, რომ მარნეულში, ... ქ. 1... (..., ...-ში) მდებარე საცხოვრებელი სახლი, ფართით 98,88 კვ.მ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე ირიცხება ვ. ბ-ულის სახელზე. 2005 წლის 3 აგვისტოს გაცემული უძრავი ქონების

ამონაწერის თანახმად, ამავე თარიღით ვ. ბ-ულის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულ იქნა ქ. მარნეულში, ... ქ. 1...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი ფართობით 998 კვ.მ-ით და საცხოვრებელი ფართი – 98,88 კვ.მ-ით აღნიშნული სარეგისტრაციო ჩანაწერის საფუძველად მითითებულია მარნეულის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 29 ნოემბრის 12/143 გადაწყვეტილება და სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადახდელთა საგადასახადო სია.

აღსანიშნავია, რომ განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-საართლებრივი აქტის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 3 აგვისტოს 137243 სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც სადავო ქონებაზე დარეგისტრირდა ვ. ბ-ულის საკუთრების უფლება. როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო სარეგისტრაციო ჩანაწერის საფუძველად მითითებულია მარნეულის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 29 ნოემბრის 12/143 გადაწყვეტილება და სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადახდელთა საგადასახადო სია. საქმეში წარმოდგენილია მარნეულის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, შეწყდა დ. კ-მესა და ვ. ბ-ულს შორის ქორწინება. ამასთან დადგინდა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული, ქ. მარნეულში, ... ქ. 1...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი გადაფორმებულიყო მოპასუხის – ვ. ბ-ულის სახელზე საკუთრების უფლებით. საქმეში ასევე წარმოდგენილია ზონარგაყრილი წიგნი მიწის გადასახადის შესახებ, საიდანაც დგინდება, რომ ... ქუჩა 1...-ში მდებარე მიწის გადასახადის გადახდელია ვ. ბ-ული. აღნიშნული ასევე დასტურდება საგადასახადო აღრიცხვის წიგნით. როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტისა და ტექნიკურის არქივის მონაცემების მიხედვით მარნეულის რაიონის გადაწყვეტილება თავდაპირველად საფუძველად დაედო ტექნიკურის ჩანაწერებში ვ. ბ-ულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. წარმოდგენილი სასარჩელო განცხადებითა და ... ფონდის წარმომადგენლის საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას მიცემული განმარტებით დგინდება, რომ მხარეს ტექნიკურის ჩანაწერის კანონიერება სადავოდ არ გაუხდია. კასატორი მხოლოდ მიუთითებს ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო მარნეულის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე, ვინაიდან აღნიშნული გადაწყვეტილება და ტექნიკურის ჩანაწერში ცვლილების განხორციელება მისთვის ცნობილი გახდა მხოლოდ 2006 წელს. კასატორი ასევე დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მარნეულის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებისათვის პრეიუდიციული ძალის მინიჭებას.

საკასაციო პალატა ეთანხმება აღნიშნული დავის გადასაწყვეტად სააპელაციო სასამართლოს მიერ «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწვევის გაცემის შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის 1327 ბრძანებულების გამოყენებას. აღნიშნული ბრძანებულების მე-4 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების სარეგისტრაციოდ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე, მიწის განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამავე ბრძანებულების მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. სადავო ჩანაწერის განხორციელების პერიოდში მოქმედი «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 25.2 მუხლის თანახმად, მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია შეიძლება მომხდარიყო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამავე კანონის 26.2 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, როცა საკუთრების უფლება მოპოვებული იყო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რეგისტრატორს უნდა მოეხდინა რეგისტრაცია და ჩაეწერა შესაბამისად ის პირი, ვისზედაც გადავიდა საკუთრების უფლება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 9 ივლისის 156 დადგენილებით «სახელმწიფო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესრულების ღონისძიებათა თაობაზე სახელმწიფო რეესტრის შესახებ კანონის თანახმად, შეიქმნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩამოყალიბებას მოჰყვა ტექნიკურობის ლიკვიდაცია, რომელიც საჯარო რეესტრთან ერთად აღნიშნულ დრომდე, გარდამავალ პერიოდში აწარმოებდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ამასთან, «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. საქმეში წარმოდგენილი მასალების ანალიზი ცხადყოფს, რომ თავდაპირველად აღნიშნული გადაწყვეტილება საფუძველად დაედო ტექნიკურის ჩანაწერებში ვ. ბ-ულის სადავო სახლის შესაბამისად აღრიცხვას, რაც წარმოადგენს იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, წარმოშობილი უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციას. ამდენად, ის გარემოება, რომ სადავო ქონებაზე ვ. ბ-ულის საკუთრების უფლება ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში უკვე რეგისტრირებული იყო. ამასთან, მის მიერ წარდგენილ იქნა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და მიწის საკუთრების უფლებით აღრიცხვისათვის საჭირო მიწის გადასახადის დამადასტურებელი დოკუმენტი და საგადასახადო სია, აღნიშნული კი იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე უფლების პირველადი რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა.

ამდენად, კასატორის მოსაზრება, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის კანონიერების დასადგენად მარნეულის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებისათვის პრეიუდიციული ძალის მინიჭება უკანონოა, საკასაციო პალატის მიერ გაზიარებული ვერ იქნება, ვინაიდან ვ. ბ-ული სადავო ბინის შესაბამისად, მართალია, გახდა მარნეულის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, რომელიც კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ აღსრულდა და საფუძველად დაედო იმჟამად რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ საკუთრების უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციას, მაგრამ

მას გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის კანონიერებისადმი გააჩნია არაპირდაპირი მტკიცებითი ძალა. რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ არ არის გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის უშუალო საფუძველი, ტექტიურად ჩანაწერი სადავო ქონებაზე ვ. ბ-ულის საკუთრების უფლების არსებობის თაობაზე, აღნიშნული გამორიცხავს სარჩელის სამართლებრივ საფუძვლიანობას. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ თუნდაც არსებობდეს მოსარჩელის მოთხოვნის იურიდიული საფუძვლიანობა იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დ. კ-მის საკუთრების უფლება არ იყო წარმოშობილი კანონის შესაბამისად სადავო უძრავ ქონებაზე, რაც გამორიცხავდა მის მიერ სხვა პირზე რაიმე ფორმით, მათ შორის, მეუღლეთა თანაცხოვრების პერიოდში შეძენილი ქონების გაყოფით სხვაზე საკუთრების უფლების გადაცემას, სასარჩელო მოთხოვნის ამ ფორმით დაყენება გამორიცხავს მისი დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, რამდენადაც მოსარჩელე არ აყენებს მოთხოვნას იმგვარად, რომ ის გამხდარიყო სადავო სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე მიღებული სამართლებრივად საფუძვლიანი გადაწყვეტილების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა იგი, საკასაციო საჩივარში მითითებულ დარღვევები არ მომხდარა, რის გამოც არ არსებობს სსსკ-ის 393-ე-394-ე მუხლების შესაბამისად მისი გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოცემულ შეთხვევაში კასატორის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი შეფასებები. ასევე არ არის წარმოდგენილი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საქმეზე განჩინების მიღებისას არ დარღვეულა მატერიალური თუ პროცესუალური ნორმები დარღვევას და არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების კანონისმიერი საფუძველი.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ... ფონდის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **საკუთრების უფლების კანონიერების შემოწმება**

#### **განჩინება**

1-ბს-143-137(კ-10)

6 ივლისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ნ. წეკელაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

**მ. ვაჩაძე,**

**პ. სილაგაძე**

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

**საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად გამოარკვია:**

ზ. ქ-მემ სარჩელი აღძრა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის, ხ. კ-მის და ა. ნ-მის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საოქმო გადაწყვეტილების /რომლითაც ხ. კ-მეს დაუკანონდა 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. .../, საკუთრების მოწმობის, 2008 წლის 15 მაისის ჩუქების ხელშეკრულებისა /გაფორმებულს ხ. კ-მესა და ა. ნ-მეს შორის/ და ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერების ბათილად ცნობა.

**საქმის გარემოებები:**

მოსარჩელე სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა და სარგებლობდა უწყვეტად 1987 წლიდან; მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 26.12.07წ. გასცა 13171 საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელის მფლობელობასა და სარგებლო-

ბაში არსებული მიწა გადასცა ხ. კ-მეს; აღნიშნულის შემდეგ, ხ. კ-მემ სადავო მიწის ნაკვეთი თვალთმაქცურად აჩუქა თავის შვილს – ა. ნ-მეს. მოპასუხე ა. ნ-მემ განცხადებით მიმართა შს სამინისტროს ხელვაჩაურის რაიონულ განყოფილებას და მოითხოვა მოსარჩელის გამოსახლება;

**სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:**

ა. ნ-მეს შეხება არ ჰქონია სადავო მიწასთან, შეცდომაში შეიყვანა კომისია და მიაწოდა არასწორი ინფორმაცია, რაც მისთვის სადავო მიწის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი გახდა, რამდენადაც ხელვაჩაურის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისია არ ფუნქციონირებდა, დროებით შეჩერებული ჰქონდა უფლებამოსილება. მოსარჩელე ელოდა კომისიის მუშაობის აღდგენას, რათა სადავო მიწის ნაკვეთი ოფიციალურად აღერიცხა მის სახელზე.

**სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები:**

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ბ» პუნქტის თანახმად, სარგებლობაში არსებული მიწა არის სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დაგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა ორგანიზაციულმა წარმონაქმნმა სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე ან ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში აქვს ამ კანონის ამოქმედებამდე, აგრეთვე, იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელთა დამფუნდებელიც არის სახელმწიფო; «ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ) საქართველოს კანონი და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. კომისიას ჯეროვნად არ გამოუკვლევია ფაქტობრივი გარემოებები, მოპასუხემ მას მიაწოდა არასწორი ინფორმაციები, რაც საფუძველია სარჩელის დაკმაყოფილების. ამასთან, მოსარჩელემ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება) და განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დასტურდება, რომ ჩუქების ხელშეკრულება გაფორმებულია მოსაჩვენებლად და მას არ შეიძლება ჰქონდეს სამართლებრივი შედეგი. სადავო მიწა დედამ აჩუქა შვილს; განსახილველ შემთხვევაში დასაჩუქრებული ვერ იქნება კეთილსინდისიერი მესაკუთრე, რადგანაც ბათილია ის საფუძველი, რითაც ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა მჩუქებელმა;

რაიონული სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხე ხ. კ-მემ არ ცნო სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

რაიონული სასამართლოს სხდომაზე ასევე არ ცნო სარჩელი მოპასუხე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა მ. კ-მემ და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, რამდენადაც კომისიის მიერ საქმის გარემოებები გამოკვლეულ იქნა სრულყოფილად და, შესაბამისად, საკუთრების უფლების მოწმობა გაიცა კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით ზ. ქ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

საქმეში წარდგენილი საიჯარო ხელშეკრულებით, მიზომვის აქტით, ნაკვეთის ექსპლიკაციით დადასტურდა, რომ სადავო ნაკვეთი 2000 წელს იჯარის წესით გადაეცა მოპასუხეს. მოსარჩელე მხარეს გარდა ახსნა-განმარტებისა სასამართლოსათვის არ წარუდგენია, რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა სადავო ნივთის – მიწის ნაკვეთის მის მიერ ფლობის და სარგებლობის ფაქტს 1987-2008 წლებში.

სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის პოზიცია, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ხ. კ-მეზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის საფუძველი აკმაყოფილებდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მოთხოვნებს და განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთია მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მეხუთე მუხლის მესამე პუნქტი შეიცავს იმ დოკუმენტების ჩამონათვალს, რაც დაინტერესებულმა პირმა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად უნდა წარუდგინოს კომისიას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მოპასუხე ხ. კ-მეზე კანონიერად იქნა საკუთრებაში აღიარებული სადავო მიწის ნაკვეთი.

რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე, 524-და 525-ე მუხლები და განმარტა, რომ მოსარჩელე ზ. ქ-მის წარმომადგენლის – რ. ფ-მის მოსაზრება 2008 წლის 15 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების, რო-

გორც მოჩვენებითი გარიგების, არსებობის შესახებ სასამართლოს მიერ ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად შესწავლილი მტკიცებულებით არ დადასტურდა. მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში ხ. კ-მისა და ა. ნ-მის შეთანხმება მოკლებული უნდა ყოფილიყო ნამდვილობას და ხელშეკრულების გაფორმება კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან/და დასაფარად გამოეყენებინათ. მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა სადავო გარიგების მოჩვენებით ხასიათს. იმ მიზანს, თუ რატომ დაიდო მოპასუხეებს შორის მოჩვენებითი გარიგება, რა კანონსაწინააღმდეგო მიზანს ემსახურებოდა ჩუქების ხელშეკრულების დადება. ამდენად, სარჩელი ამ ნაწილშიც არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრი წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფას და დაცვას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოპასუხე ხ. კ-მის სახელზე არსებული ჩანაწერის გაუქმების ნაწილშიც იყო უსაფუძვლო, რამდენადაც «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია ძალადაკარგულია, თუ წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ქ-ქემ, რომლითაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ «მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (არსებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული; სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეს ჩადგმული ჰქონდა სამხედრო ტიპის «ბუტკა», რომელსაც იყენებდა საცხოვრებლად; ასევე გაკეთებული ჰქონდა «საპირფარეო», რომელიც დღემდე არ არის დაშლილი. ამავე კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით. მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია ის გარემოება, რომ კომისიის სადავო ადმინისტრაციული აქტის მიღების დროს საერთოდ არ უწარმოებია ადმინისტრაციული წარმოება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. მოცემულ შემთხვევაში მხედველობაში არ იქნა მიღებული ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა და სარგებლობდა მოსარჩელე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

აპელანტმა აღნიშნა, რომგონკრეტულ შემთხვევაში დადასტურებული ფაქტია, რომ მოპასუხეს კომისიაში არ წარუდგენია კანონით განსაზღვრული დოკუმენტები; მას არ წარუდგენია თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, არ გადაუხდია მიწის საკუთრების აღიარების საფასური, რაც აბსოლუტური საფუძველია გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების გაუქმებისა.

ამასთან, აპელანტის მოსაზრებით კომისიის მიერ დარღვეულია «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» – საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისია არ ფუნქციონირებდა, რადგან დროებით შეჩერებული ჰქონდა მუშაობა. მოსარჩელე ელოდა კომისიის მუშაობის გაგრძელებას, რადგანაც სურდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ოფიციალურად მის სახელზე აღრიცხვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 25 მაისის განჩინებით ცალკე წარმოებად გამოიყო ზ. ქ-მის მოთხოვნა ხ. კ-მისა და ა. ნ-მის შორის 2008 წლის 15 მაისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულებისა და სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში და ამ ნაწილში სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას.

სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილ შესაგებელში მოწინააღმდეგე მხარეებმა – ხ. კ-ქემ და ა. ნ-ქემ არ ცნეს სარჩელი, მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ზ. ქ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გაუქმდა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. ქ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 26 დეკემბერს ხ. კ-ძის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ... მდებარე 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

2007 წლის 22 დეკემბერს ხ. კ-ძემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარების შესახებ. განცხადებას დაერთო ხ. კ-ძის პირადობის მოწმობის ასლი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება, იჯარით გაცემული მიწის შერჩევის აქტი, შერჩევა-მიზომვის აქტი, იჯაროს ობიექტის აღწერილობითი ოქმი, გეგმა-ნახაზი. 2007 წლის 26 დეკემბრის ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ხ. კ-ძეზე გაცემულ იქნა საკუთრების უფლების 13171 მოწმობა – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ... მდებარე 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერით საკუთრების უფლების 13171 მოწმობის საფუძველზე ხ. კ-ძე სადავო ქონების მესაკუთრეა 2008 წლის 10 იანვრიდან. 2008 წლის 15 მაისის ჩუქების ხელშეკრულებით ხ. კ-ძემ მის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ..., გადასცა თავის შვილს – ა. ნ-ძეს. საჯარო რეესტრის ამონაწერით 2008 წლის 15 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ა. ნ-ძე სადავო ქონების მესაკუთრეა 2008 წლის 22 მაისიდან.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ» საქართველოს კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტში თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებულია, როგორც ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მისზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. იმავე მუხლის «დ» ქვეპუნქტით, საკუთრების უფლების აღიარება ნიშნავს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონით საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის «გ» ქვეპუნქტით, დაინტერესებულმა პირმა კომისიას უნდა წარუდგინოს ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო, არასასოფლო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები. კანონის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დადასტურდა, რომ ხ. კ-ძემ კანონით დადგენილი წესით კომისიაში არ წარადგინა ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად და არ გადაიხადა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ამავე კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების საფასური. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი – საკუთრების მოწმობა, კანონდარღვევით იყო მიღებული.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>.4 მუხლი და განმარტა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით კანონით დადგენილი საფასურის გადახდის

გარეშე განიკარგა 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რითაც არსებითად დაირღვა სახელმწიფო ინტერესი. ამდენად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ხ. კ-მემ, რომლითაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

#### **კასაციის მოტივი:**

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>.1 მუხლი, რომელიც არეგულირებს ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობას, რამდენადაც ამავე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ხოლო დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღდა ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ ამას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამავე ნორმის მე-6 ნაწილით, თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან კანონიერ ინტერესებს, ბათილად იქნა ცნობილი, ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოების არსებობისას დაინტერესებულ მხარეს, კერძოდ და საჯარო ინტერესების ურთიერთგაწონასწორების საფუძველზე უნდა აუნაზღაურდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

კასატორმა აღნიშნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტი, რომლის გამოცემისას მხარეს გააჩნია კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ. საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, საერთაშორისო ხელშეკრულებებსა და აქტებს აქვთ უპირატესი იურიდიული ძალა შიდა ნორმატიულ აქტებთან მიმართებით ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა კონვენციის ოქმის თანახმად, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება, დაუბრკოლებლად ისარგებლოს საკუთრებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვენ და იმ პირობებით, რაც დადგენილია კანონმდებლობით და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სადავო ინდივიდუალური აქტით კასატორს მიენიჭა საკუთრების უფლება ქონებაზე და მისი ჩამორთმევა დაუშვებელია, მით უფრო, რომ სასამართლოს არ დაუსაბუთებია, თუ რაში მდგომარეობდა საზოგადოებრივი აუცილებლობა იმისა, რომ ხ. კ-მისათვის ჩამოერთვა ქონება, რომელზეც საკუთრების უფლება აღიარებული იქნა თვით ხელისუფლების ორგანოს მიერ, თუნდაც კანონის დარღვევით. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების ჩამორთმევა დასაშვებია საზოგადოებრივი აუცილებლობისას მხოლოდ კანონით დადგენილი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით.

საკასაციო სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის განჩინებით ხ. კ-მის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. მუხლის «ა» ქვეპუნქტის საფუძველზე მიჩნეულ იქნა დასაშვებად /აბსოლუტური კასაცია/.

მხარეებს წერილობითი შესაგებელი და მოსაზრება საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის თაობაზე არ წარმოუდგენიათ.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრების მოტივების საფუძვლიანობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ხ. კ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა იგი, სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სათანადო შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, რის შედეგადაც საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო, შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო საჩივრის მოტივი – განსახილველ დავაში ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილებით დადგენილი – კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის დაუშვებლობა დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის არსებობის პირობებში, აგრეთვე, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განსაზღვრული საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი შეზღუდვის თაობაზე, რამაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით შექმნა აბსოლუტური კასაციის წინამძღვრები, არის საგულისხმო და განსაკუთრებული, რამაც მოცემულ საქმეს მიაჩნია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის მნიშვნელოვანი საქმის სტატუსი, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული

ციული კოდექსის ნორმებით დაცული უკანონო აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმების დაუშვებლობის გავრცელება სადავო სამართალურთიერთობაზე.

წინამდებარე საქმე მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ საკასაციო სასამართლომ უნდა მისცეს სამართლებრივი შეფასება: ა) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით აღიარებული საკუთრების უფლების კანონიერების შემოწმებისას სადავო სამართალურთიერთობაში, ერთის მხრივ, კანონიერებისა და მეორეს მხრივ, კანონიერი ნდობის პრინციპების თანაზომიერების საკითხს, და ბ) უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით აღიარებული საკუთრების უფლების გაუქმებისას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმების გავრცელების შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორს არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, კერძოდ:

2007 წლის 26 დეკემბრის ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე ხ. კ-ძის მიმართ გაცა '13171 საკუთრების უფლების მოწმობა /ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მიწის ნაკვეთზე.

2008 წლის 15 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ხ. კ-ძემ მის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1000 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი მდებარე ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ..., აჩუქა მის შვილს – ა. ნ-ძეს.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ხ. კ-ძეს კანონით დადგენილი წესით კომისიაში არ წარუდგენია ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად და გადახდილი არ ყოფილა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ» კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების საფასური.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნულ შეფასებასა და დასკვნაზე კასატორს არც დასაბუთებული კრიტიკა და არც აღნიშნულის გამაქარწყლებელი არგუმენტები არ წარმოუდგენია.

აგრეთვე, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით კანონით დადგენილი საფასურის გადახდის გარეშე განიკარგა რა 1000 მ<sup>2</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, უკანონო აქტით არსებითად დაირღვა სახელმწიფო ინტერესი, რის გამოც სახეზეა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული უკანონო აქტის ბათილად ცნობის დაუშვებლობის გამომრიცხავი გარემოება.

კასატორი უთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების სასამართლოს მიერ არასწორ განმარტებაზე და ამავე მუხლის მე-6 ნაწილით განსაზღვრულ ქონებრივი ზიანის ანაზღაურების აუცილებლობაზე და ითხოვს სადავო სამართალურთიერთობაში საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ევროპული კონვენციის ოქმის დებულების გამოყენებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, 60<sup>1</sup> და 61-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, კანონმდებელმა ერთმანეთისგან გამიჯნა არარა, უკანონო და კანონიერი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რათა დადგინდეს თითოეულის სამართლებრივი შედეგების გაუქმების საკითხი, კერძოდ, არარა აქტს მიღებისთანავე არა აქვს იურიდიული ძალა და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს, ხოლო კანონიერი (60<sup>1</sup>) და უკანონო (61-ე) ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებს შეუძლიათ შეიძინონ შესასრულებლად სავალდებულო ხასიათი მათი ადრესატისათვის.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის აღმჭურველი შინაარსის სამართლებრივი აქტი, ვინაიდან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «ზ» ქვეპუნქტის მიხედვით გასაჩივრებული აქტი დაინტერესებულ მხარეს – კასატორ ხ. კ-ძეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე.

საქმის მასალებით დადგენილია და კასატორი სადავოდ არ ხდის, რომ გასაჩივრებული აქტი ექცევა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით კლასიფიცირებული უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კატეგორიაში, რამდენადაც მისი გამოცემისას არსებობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი ნაწილით განსაზღვრული აქტის ბათილობის ორივე საფუძველი, აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და არსებითად არის დარღვეული მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

ასევე, თვალსაჩინოა, რომ კანონით დადგენილი საფასურის გადაუხდელობისას არ უნდა გამოცემულიყო აღმჭურველი აქტი, ანუ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, კანონის ამ დარღვევის არარსებობის პირობებში მოცემულ საკითხზე მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სადავო საკითხთან მიმართებაში მნიშვნელოვანია გაირკვეს, მიუხედავად აქტის უკანონობისა, ექცევა თუ არა იგი ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის 1-ელი წინადადებით განსაზღვრულ კატეგორიაში, რადგან გატარებული მმართველობითი ღონისძიების სტაბილურობის და პირის კანონიერი ნდობის დაცვის უზრუნველსაყოფად კანონმდებელი განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად აცხადებს თვით კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ადგენს მისი გაბათილების დაუშვებლობის სტანდარტს, პირის კანონიერი ნდობის არსებობის პირობებში.

თავის მხრივ, ამავე მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრულია, როგორ უნდა შემოწმდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის არსებობა, კერძოდ, თუ მხარემ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე



განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი.

საკასაციო სასამართლო ზემოთხსენებული ნორმების საფუძველზე განმარტავს, რომ აღმჭურველი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტით (მიუხედავად მისი უკანონობისა) განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგების შენარჩუნება ემსახურება ადმინისტრაციული სამართლის უმნიშვნელოვანესი პრინციპის – კანონიერი ნდობის უზრუნველყოფას, რაც, თავის მხრივ, განაპირობებს მმართველობის ავტორიტეტს და სამართლებრივი უსაფრთხოების განმტკიცებას.

ამ პირობებში უნდა შეფასდეს ადმინისტრაციული სამართლის ასევე უმნიშვნელოვანესი კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპებს შორის კონფლიქტი და თანაზომიერების პრინციპის მეშვეობით დადგინდეს, თუ რომელი პრინციპის დაცვა არის კონკრეტულ შემთხვევაში პრიორიტეტული, რომელი პრინციპია აღმატებული ხარისხის და რომლის უზრუნველყოფა არის დაცვის ღირსი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის «კანონიერების პრინციპი», რომელიც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას. ამ მნიშვნელოვან პრინციპს უპირისპირდება კანონმდებლის მიერ აღიარებული «ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპი». ორივე პრინციპი კონსტიტუციური რანგისაა და გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან. ამდენად, შეუძლებელია ცალსახად პრობლემის გადაწყვეტა. ადმინისტრაციული წარმოებისა და ადმინისტრაციული სასამართალწარმოების ამოცანაა კონკრეტული პრობლემის გადაწყვეტისას მოახდინონ ამ ორი პრინციპის შეპირისპირება და თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღება.

დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი ანუ სახეზე არა გვაქვს კანონიერი ნდობა, თუ: ა) მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება (მაგ., არასწორი მონაცემების ან ყალბი დოკუმენტების წარმოდგენა თუ მოტყუება), ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა ცოდნოდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, თუ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განხორციელდა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, ანუ ადრესატმა დახარჯა ის ფინანსური შემოსავლები (უმუშევრობაზე დახმარება, სტიპენდია, ერთჯერადი სოციალური დახმარებები და ა.შ.), რომელიც მან მიიღო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე და რომლის უკან დაბრუნება შეუძლებელია, ან მისი ამოღების შედეგად მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება ამ სიკეთეს, არ შეიძლება ასეთი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ბათილად გამოცხადდეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამ საფუძველებით ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში დაინტერესებულ მხარეს, რომლის კანონიერი ნდობაც ამ აქტის მიმართ არის დაცვის ღირსი, უნდა აუნაზღაურდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ეროვნულმა სასამართლოებმა მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანის და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისა და საზოგადოებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება, ასევე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ფორმა და წარმოების სახე (წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი უფრო მეტ ნდობას იმსახურებს ვიდრე ზეპირი. ასევე, რაც უფრო ფორმალურია ადმინისტრაციული წარმოება, მით უფრო მეტია პირის კანონიერი ნდობის ხარისხი), მისი უკანონობის სიმძიმე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ გასული დრო. ყოველივე ამის გათვალისწინებით შესაძლებელია შეიზღუდოს აქტის ბათილად გამოცხადების შესაძლებლობები. განგრძობადი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის შემთხვევაში, რომელთა საფუძველზეც ხდება ფულადი დახმარების მიღება, შესაძლებელია უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადება მისი მოქმედების შეწყვეტით ბათილად გამოცხადების დღიდან, ასევე შეიძლება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად გამოცხადება მისი მოქმედების მომავალში, კონკრეტული თარიღის მითითებით, შეწყვეტით (სზაკ-ის მე-60 მუხლის 7-ე ნაწილი).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი – კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის გამოყენების შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ, შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში; კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან. სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დოქტრინა ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესახებ მოიცავს ორ ასპექტს. კერძოდ, თუ რა შემთხვევაშია აქტი კანონიერი ან უკანონო და მეორეს მხრივ, თუ რა სამართლებრივ შედეგებს იწვევს ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მართლწინააღმდეგობა. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი, ანუ არ არსებობს კანონიერი ნდობა, თუ: ა) მას საფუძ-

ვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება და ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა ცოდნოდა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს ზაკ-ის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილ საგამონაკლისო შემთხვევას, როცა კანონიერების პრინციპი პრიორიტეტულია კანონიერი ნდობის პრინციპთან მიმართებით, კერძოდ, თუ აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამდენად, განსახილველი შემთხვევა გადის განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ქვეშ მყოფი უკანონო აქტების ფარგლებიდან, რამდენადაც ადგილი აქვს საჯარო ინტერესების არსებითად დარღვევას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ» კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადაუხდელოდ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებით არსებითად დაირღვა არა მხოლოდ კანონის – მატერიალური სამართლის ნორმის მოთხოვნა, ასევე, აქტის მოშადების და გამოცემის წესი – ფორმალური სამართლის ნორმა, არამედ, დარღვეულია ადმინისტრაციული სამართლის ასევე ძირითადი პრინციპი – თანასწორობის პრინციპი.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულ პირს აკისრია ვალდებულება წარადგინოს:

ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება;

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საკასაციო სასამართლო მიაჩნია, რომ ნორმატიული აქტით დადგენილი საფასური განეკუთვნება კონკრეტულ სამართალურთიერთობაში კონკრეტული სამართლებრივი შედეგი დადგომით დაინტერესებულ პირთათვის სახელმწიფო ინსტიტუტების მიერ დაწესებულ საზღაურის კატეგორიას, რომლის გადახდა თანასწორობის პრინციპის არსიდან გამომდინარე სავალდებულოა ყველასათვის და რომლის შესრულების გარეშე პირს ვერ ექნება პატივსაცემი მოლოდინი მისთვის ხელსაყრელი სამართლებრივი შედეგის მიმართ.

იმდენად, რამდენადაც ა. ნ-მეს კანონით დადგენილი მტკიცებულებები სრულყოფილად არ წარუდგენია ადმინისტრაციულ ორგანოში, შესაბამისად, არც საფასური არ გადაუხდია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული აქტის მიმართ მისი კანონიერი ნდობა ვერ შეფასდება, როგორც დაცვის ღირსი, რამდენადაც მას არ შეუსრულებია იმგვარი სავალდებულო პროცედურული მოვალეობა /საფასურის გადახდა/, მხოლოდ რომლის არსებობის პირობებში იყო შესაძლებელი აღმჭურველი აქტის გამოცემა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პირის მატერიალური და პროცედურული უფლებების რეალიზაცია უმეტეს შემთხვევაში დამოკიდებული და განპირობებულია პირის მხრიდან მთელი რიგი მატერიალური და ფორმალური მოვალეობების შესრულებაზე.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მითითებას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-6 ნაწილის შინაარსთან დაკავშირებით, თუმცა აღნიშნავს, რომ უკანონო აქტების ბათილად ცნობის პირობებში ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა დამოუკიდებელი სარჩელის საგანს წარმოადგენს, ხოლო, ამგვარი მოთხოვნის არარსებობის პირობებში სსსკ-ის მე-3 მუხლით განსაზღვრული დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლო შეზღუდულია მხარეთა მოთხოვნის ფარგლებით და მასზე მსჯელობას ვერ იქონიებს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მსჯელობას საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლების შეზღუდვის თაობაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი აღიარებს და უზრუნველყოფს საკუთრებას და მემკვიდრეობის უფლებას /I ნაწილი/, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის უშვებს ამ უფლებათა შეზღუდვას კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით /II ნაწილი/. აქვე განისაზღვრა წესი – კანონით პირდაპირ დადგენილ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით /III ნაწილი/.

აღნიშნული კონსტიტუციური დანაწესი გულისხმობს საკუთრების უფლებაში ჩარევას მხოლოდ საერთო ან საზოგადოებრივი ინტერესის საფუძველზე. საკუთრების უფლებაში სახელმწიფოს ჩარევის უფლებამოსილება ასევე გათვალისწინებულია ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის I ოქმითაც.

სტრასბურგის ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეზე «მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ» თავის გადაწყვეტილებაში განსაზღვრა I ოქმის I მუხლის ფარგლები, რომელიც ეხება მხოლოდ არსებულ საკუთრებას და «არ უზრუნველყოფს საკუთრების მიღების უფლებას». აღნიშნული დებულება პირებს იცავს მათ საკუთრებაში სახელმწიფოს თვითნებური ჩარევისაგან. ამასთანავე, იგი აღიარებს სახელმწიფოს უფლებას, გააკონტროლოს საკუთრებით სარგებლობა და ჩამოართვას კიდევ პირს მისი საკუთრება ამ დებულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო მიაჩნია, რომ მოცემულ სადავო სამართალურთიერთობაში მოხდა არა სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლებაში ჩარევა, არამედ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე მინიჭებული საკუთრების უფლების კანონიერების შემოწმება, რომლის სათანადო კომპეტენცია მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე გააჩნიათ როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ასევე, სასამართლოს, ხოლო ამგვარი შემოწმების პირობებში აქტის უკანონობის დადგენისას გამოიყენება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის IV-VII ნაწილები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 410-ე მუხლებით და

**და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ბ. ვ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების კანონიერება**

**განჩინება**

18ს-859-853 (კ-11)

9 ნოემბერი, 2011 წელი ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება.

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2009 წლის 9 ივნისს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ. გ-ის მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის, მ. გ-ის სახელზე სოფელ ...ში 889 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; 614 კვ.მ-ის ნაწილში (შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული მიწის გარდა) ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება მ. გ-ზე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში 889 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. გ-მ და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ.

აპელანტი – მ. გ-ე სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმას.

აპელანტი – აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას დაუკმაყოფილებელ ნაწილში და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მარტის საოქმო განჩინებით საქმის განხილვაში ასკ-ს 16.2 მუხლით ჩაება აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ივნისის განჩინებით აპელანტ მ. გ-ის სააპელაციო საჩივრი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; აპელანტ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით არასათანადო მოსარჩელე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობა შეიცვალა სათანადო მოსარჩელით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროთი.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; 702.3 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში (შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული მიწის გარდა) ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება მ. გ-ზე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში 889 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის გამგეობის 1997 წლის 22 ივლისის დადგენილებით გადაწყდა სოფ. ...ში მცხოვრებ მ. გ-ისათვის ...ის მაღაზიის მიყიდვა და მის საკუთრებაში დაკანონება;

1997 წლის 22 ივლისის დადგენილების საფუძველზე 1997 წლის 30 ივლისის 1... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით მ. გ-ს საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფ. ...ის მაღაზია;

1997 წლის 30 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ნასყიდობა შედგა 186,7 კვ.მ. მაღაზიის შენობაზე და შესაბამისად, მის ქვეშ არსებული 186,7 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს ხელშეკრულებაში მითითებული 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც განპირობებულია მოწმობაში ასახული მიწის ნაკვეთის ოდენობის დაფიქსირებით და, ბუნებრივია, მიწის ნაკვეთზე ნასყიდობა არ განხორციელებულა, ვინაიდან მის შესაბამისად და განმკარგავ პირს წარმოადგენდა სახელმწიფო;

მ. გ-ს საკუთრებაში გადაეცა მხოლოდ მაღაზიის შენობა;

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ 1997 წლის 30 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 1997 წლის 3 ივლისის 1... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, 2002 წლის 11 ოქტომბერს და-რეგისტრირდა მ. გ-ის საკუთრების უფლება სოფელ ...ში 889 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე და 477-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ საკუთრების უფლების მოწმობაში ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ასახული უნდა ყოფილიყო ნასყიდობის ობიექტი და მიწის ნაკვეთის ფართობი დაფიქსირებულიყო მხოლოდ იმ ფარგლებში, რა-ზეც განთავსებულია მაღაზიის შენობა – 186,7 კვ.მ;

მ. გ-მ საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა არა 186,7 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობასთან ერთად, არა-მედ 889 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ყოველგვარი საფუძვლის არსებობის გარეშე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის პირველი მუხლის «ბ» «გ» და «დ» ქვეპუნქტებზე, ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველ ნაწილზე და განმარტა, რომ საკუთრების უფლების მინიჭება სხვა პირობებთან ერთად უნდა აკმაყოფილებდეს კანონის ორ იმპერატიულ მოთხოვნას, საქართველოს მოქალაქეს უნდა გააჩნდეს მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი და ხსენებული საბუთი მას მიღებული უნდა ჰქონდეს «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე;

«ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის 1-ელი მუხლის «ვ» და «ზ» ქვეპუნქტების მიხედვით, მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთია სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ცენტრალური და ტერიტორიული ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმარგების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით დამოწმებული მათი ასლი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, უდავოა, რომ მაღაზიის შენობის გარშემო არსებული მიწის ნაკვეთი მ. გ-ს მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთით, განსაზღვრული ფორმით სარგებლობაში გადაცემული არ ჰქონია. მ. გ-ს საკუთრების უფლება წარმოეშვა მხოლოდ 1997 წლის 30 ივლისის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ობიექტზე – 186,7 კვ.მ. მაღაზიის შენობაზე და მის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთზე. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულებაა მითითებული საკუთრების უფლების მოწმობასთან ერთად, რომელიც იგივე ობიექტს შეეხება. შესაბამისად საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, გარდა 186,7 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა, განხორციელებულია შესაბამისი საფუძვლის არსებობის გარეშე, რაც კანონსაწინააღმდეგოა და ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. გ-მ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ.

აპელანტი – მ. გ-ე სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმას.

აპელანტი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დაუკმაყოფილებელ ნაწილში გაუქმებასა და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით მ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება მ. გ-ზე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში 889 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ (სარეგისტრაციო ზონა ..., სექტორი ..., კვარტალი 1..., ნაკვეთი 1...).

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიჩნეულ ხელშეკრულებაში და საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში არ არის აღნიშნული, რომ მ. გ-ს მიეყიდა ან რომ მან შენობა-ნაგებობასთან ერთად შეიძინა მიწის ნაკვეთი, ხსენებული მიწის ნაკვეთი ყიდვა-გაყიდვის ობიექტი არ ყოფილა. სარეგისტრაციო სამსახურს არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი არ ჰქონდა რაიმე სახის ან ზომის მიწის ნაკვეთის მ. გ-ის სახელზე რეგისტრაციისათვის, რაც სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით ჩანაწერის ბათილობის საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მითითებულ მიწაზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტებით მიწის ნაკვეთი მ. გ-ის მიერ შეძენილი არ ყოფილა, ხოლო მ. გ-ს მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი – «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით დამოწმებული მათი ასლი არ გააჩნდა.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტის მოსაზრება სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ ხანდაზმულობის ვადის ათვლა უკანონოდ განხორციელებულ სარეგისტრაციო ჩანაწერებზე დაიწყო იმ დღიდან, როცა ის ოფიციალურად გახდა ცნობილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის. რაც შეეხება «ქონების ლეგალიზების შესახებ» კანონის მე-4.1, მე-5.1, მე-4.2 მუხლების მოთხოვნებს, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწაზე საკუთრება გ-ს არ შეუძენია არც გარიგებით და არც ადმინისტრაციული აქტით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. გ-მ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში აღნიშნავდა, რომ 1997 წლის 30 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და საკუთრების მოწმობაში მითითებულია, რომ მის მიერ შეძენილ იქნა მაღაზიის შენობა განთავსებული 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რაც იმის დასტურია, რომ მან იყიდა შენობა, ხოლო მიწა გადაეცა მართლზომიერ მფლობელობაში. საარქივო დოკუმენტებით მიწა გამოყოფილი იყო სარგებლობისათვის. მისი აზრით, უდავოა ის გარემოება, რომ მას სახელმწიფო ორგანოსაგან შენობის შესყიდვის შედეგად შენობაზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთი გადაეცა მფლობელობაში.

კასატორის მოსაზრებით, საქმეში წარმოდგენილი მიწის მართვის სამსახურის 1998 წლის 29 დეკემბრის წერილითა და 1999 წლის სააღრიცხვო ცნობით დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელდა 1998 წლის 28 ოქტომბრის «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის შესაბამისად.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლი, შეფასება არ მისცა საქმეში მის მიერ წარდგენილ არგუმენტებს, არ გამოიკვლია საკუთრების უფლების გაუქმების კანონიერება, მიწის მართვის სამმართველოში რეგისტრაციიდან, 1998 წლიდან, 12 წლის, ხოლო საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 11 წლის შემდეგ რამდენადაა შესაძლებელი საკუთრების წართმევა და სახელმწიფო ორგანოს მიერ დაცულია თუ არა საქართველოს კონსტიტუცია და მოქალაქის საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის უარყოფას.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიაჩნია, რომ მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსსკ-ის შესაბამისად, გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისას, საკასაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის შესაბამისად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძველიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სარჩელი შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მ. გ-ისათვის სოფ. ...ში 889 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერებას.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, 1997 წლის 30 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საკუთრების დამადასტურებელი 1... მოწმობის საფუძველზე 2002 წლის 11 ოქტომბრიდან ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში 889 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეა მ. გ-ე.

როგორც ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის გამგეობის 1997 წლის 22 ივლისის 1... დადგენილებით და ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის საპრივატიზაციო კომისიის 1997 წლის 6 ივლისის 1... ოქმით ირკვევა, კომისიამ გადაწყვიტა მ. გ-ისათვის მიეყიდა ხელვაჩაურის რაიონის, სოფ. ...ში მდებარე მაღაზია. ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის გამგეობის მიერ გაცემული 1997 წლის 30 ივლისის საკუთრების დამადასტურებელი 1... მოწმობით მ. გ-ს საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე მაღაზია. ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის გამგეობის

რწმუნებულსა და მ. გ-ს შორის 1997 წლის 30 ივლისს დადებული სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულების საფუძველზე მ. გ-მ 5512 ლარად შეიძინა ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის კუთვნილი მაღაზია 186,7 კვ.მ. სასარგებლო ფართით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონზე, აღნიშნული კანონი, რომელიც მოქმედებდა სადავო პერიოდში, არეგულირებდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების მინიჭებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ მითითებული კანონის საფუძველზე არ დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებათ საქართველოს მოქალაქეებს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწათსარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი. ამ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის დებულებების შესაბამისად, შენობა (როგორც მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი) შესაძლოა იყოს ცალკე უფლების ობიექტი მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების თვალსაზრისით, არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება სადავო მიწის ნაკვეთზე მ. გ-ის უფლებრივი საკითხის დადგენა-გამოკვლევას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. გ-ზე ვერ გავრცელდება „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონი, რადგან მიწის მართვის სამმართველოს 1998 წლის 5 იანვრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი არ აკმაყოფილებს ხსენებული კანონის 3.1 მუხლის მოთხოვნებს.

როგორც «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს ზემოაღნიშნული კანონის 3.1 მუხლის შინაარსი ცხადყოფს, კანონმდებელმა მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების დასადგენად გადაამწყვეტი მნიშვნელობა მიანიჭა მიწათსარგებლობის დამადასტურებელი საბუთის არსებობის ფაქტს. მოცემული კანონით მიწის სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი არის ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი.

მითითებული კანონის 2002 წლის (მ.გ-ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტისათვის) რედაქციის პირველი მუხლის «ზ» ქვეპუნქტის თანახმად, შესაბამის სამსახურებს, რომლებიც გაცემენ მიწის სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთებს, წარმოადგენს სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ცენტრალური და ტერიტორიული ორგანოები.

საქმეში წარმოდგენილია ხელვაჩაურის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს 1998 წლის 29 დეკემბრის წერილი, სადაც მითითებულია, რომ ...ის ყოველდღიური მოთხოვნილების მაღაზია და მიწის ფართობი, რომელიც შეადგენს 900 კვ.მ., საკუთრებაში გადაცემულია მ. გ-ზე. საქმეში წარმოდგენილია მ. გ-ის სახელზე ხელვაჩაურის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ მომზადებული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გენგეგმა, თუმცა, საყურადღებოა, მასზე მითითებული არ არის გაცემის კონკრეტული თარიღი, რის გამოც საკასაციო სასამართლო მოკლებულია იმის განსაზღვრის შესაძლებლობას, გენგეგმა გაიცა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე, თუ მას შემდეგ, რაც ასევე უნდა იქცეს სააპელაციო სასამართლოს კვლევის საგნად.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, მ. გ-ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონშესაბამისობის თაობაზე, არ გამომდინარეობს საქმეში ასახული ფაქტობრივი გარემოებებიდან, რის გამოც საკასაციო სასამართლო საქმის განხილვის ამ ეტაპზე ვერ წარმოადგენს სამართლებრივ შეფასებებს. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილების გამოყენებით დაადგინოს, კონკრეტულ შემთხვევაში არსებობდა თუ არა მ. გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი და აკმაყოფილებდა თუ არა რეგისტრაციის განხორციელებისას მ. გ-ე «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მოთხოვნებს.

სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებისას იხელმძღვანელა იმ მოტივით, რომ მ. გ-ს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ შეუძენია კანონით დადგენილი წესით, ამასთან, იგი სადავოდ არ ხდის იმ გარემოებას, რომ 1997 წლის 30 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ზემოაღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე მ. გ-ს საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის, სოფ. ...ში მდებარე მაღაზია. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ მაღაზიის მ. გ-ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შედეგად, მას, როგორც ნაკვეთზე განლაგებული ობიექტის მესაკუთრეს, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე წარმოეშვა საკუთრების უფლება, რამდენადაც მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე უფლება

იწვევს მიწის ნაკვეთის ნაწილზე აქცესორულ უფლებას. ამდენად, საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მოსაზრების უარყოფას, **187,7 კვ.მ.**, მაღაზიის შენობის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთის საკუთრების ნაწილში და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს შეფასება არ ეფუძნება მატერიალური სამართლის შესაბამის ნორმებს.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მოწინააღმდეგე მხარის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელის მოსაზრებას სადავო ურთიერთობაზე სარჩელის აღძვრის ხანდაზმულობის **10 წლიანი** ვადის გავრცელების თაობაზე, საკასაციო სასამართლო სასამართლოთა და მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საერთო ხანდაზმულობის **10 წლიანი** ვადის გარდა, სამოქალაქო კანონი ზოგიერთი მოთხოვნებისათვის ადგენს სპეციალურ ხანდაზმულობის ვადებს, რომლებიც შეიძლება იყოს საერთო ვადაზე ნაკლები ან მეტი. სამოქალაქო კოდექსის **129-ე** მუხლის პირველი ნაწილი უძრავ ნივთებთან დაკავშირებულ სახელშეკრულებო მოთხოვნებთან მიმართებაში ადგენს ხანდაზმულობის ექვს წელს. თუმცა, აქვე საყურადღებოა, რომ სპეციალური კანონი, კერძოდ, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი, განსაზღვრავს, რომ მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებისთან დაკავშირებული სადავო საკითხების განხილვის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ხანდაზმულობის ვადის დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ ხანდაზმულობის ვადის არსებობა აიძულებს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს დროულად იზრუნონ თავიანთი უფლებების განხორციელებისა და დაცვისათვის. სწორედ ამით არის გამოწვეული ხანდაზმულობის ვადის გამოთვლისას კანონმდებლის მითითება, რომ მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა იმ დღიდან, როცა პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო დარღვეული უფლების შესახებ. თუ დადგენილი იქნება, რომ პირმა თავისი დაუდევრობის გამო ვერ გაიგო უფლების დარღვევის შესახებ, მაშინ ხანდაზმულობის ვადის დენა დაიწყება იმ მომენტიდან, როცა საქმის გარემოებების მიხედვით, პირს უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან გაკეთებული მითითება იმის თაობაზე, რომ ხანდაზმულობის ვადის ათვლა დაიწყება იმ დღიდან, როცა ის ოფიციალურად გახდა ცნობილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ატარებს ძალიან ზოგად ხასიათს, არ ემყარება შესაბამის სამართლებრივ დასკვნებსა და შეფასებებს, რაც საკასაციო სასამართლოს ართმევს ხანდაზმულობის კუთხით გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო თვლის, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე მხარეს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც უზრუნველყოფს მიწის მიმართ უფლებათა გარანტირებულ დაცვასა და უძრავი ქონების ლეგალური ბაზრის ფუნქციონირებას, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს შეეძლო თუ არა მოსარჩელეს სცოდნოდა თავისი დარღვეული უფლების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე შეუძლებელია საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილების მიღება, რის გამოც საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს ამავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2011 წლის 2 მარტის** გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პირობები**

#### **განჩინება**

18ს-27-26(კ-10)

13 ოქტომბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** რეესტრის ჩანაწერში ცვლილების შეტანა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

შპს «...» **25.02.09წ.** სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – სს «...» მიმართ. მოსარჩელემ მის კანონიერ სარგებლობაში არსებულ **1978** კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სს «...» საკუთრების უფლების გაუქმება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის **22.09.99წ.** '211/99 სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილების შეტანა მოითხოვა.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ **01.11.08წ.** «...» მიიღო სს «...» დირექტორის წერილი, რომლითაც სთხოვდნენ, გადაეხადათ მისთვის კანონიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთში საიჯარო ქირა. საკითხის გარკვევის მიზნით, **09.12.08წ.** მიმართეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლის წერილობითი პასუხით ცნობილი გახდა, რომ ქ. ქუთაისში, ... გამზირი **18**-ში მდებარე **29800** კვ.მ მიწის ნაკვეთი **1999** წლის **22** სექტემბრიდან სს «...» საკუთრებაშია დარეგისტრირებული. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ **1989** წლიდან შპს «...» კანონიერ სარგებლობაში არსებული **1978** კვ.მ მიწის ნაკვეთი სს «...» უკანონო მფლობელობაში იმყოფება. ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის **03.03.1989წ.** გადაწყვეტილებით შეიქმნა კოოპერატივი «...», რომელიც **1996** წლიდან გადაკეთდა შპს «...». ამავე გადაწყვეტილებით კოოპერატივს ... ქარხნის ტერიტორიიდან სარგებლობაში გამოეყო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ფაქტი დადასტურდა ქუთაისის მერიის მიმღები კომისიის **23.07.90წ.** აქტით. ამავე აქტისა და «შპს «...» ექსპლუატაციაში გაშვების» **1221/99** აქტით დადასტურებულია, რომ შპს «...» **1990** წლიდან ფლობდა **1978** კვ.მ მიწის ნაკვეთს ობიექტის ექსპლუატაციაში გაშვებიდან. აღნიშნული აქტით შპს «...» **1978** კვ.მ მიწის ნაკვეთი მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერ სარგებლობაში დაარეგისტრირა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში. შპს «...» კეთილსინდისიერად იხდიდა კანონით დადგენილ მიწის გადასახადს, იგი იყო რეესტრირებული გადასახადის გადამხდელად. მოსარჩელეს სს «...» მიერ მთლიანად **29800** კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება უკანონოდ მიაჩნია, რადგან იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების უფლება ჰქონდა მხოლოდ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთაც სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს **22.04.09წ.** გადაწყვეტილებით შპს «...» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ქუთაისში, ... გამზ. **18**-ში მდებარე **29 800** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი **22.09.99წ.** დარეგისტრირდა სს «...» საკუთრებად, საფუძველი – «ფიზიკური პირების და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონი, ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის **16.10.53წ.** '30 გადაწყვეტილება. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში სს «...» სახელზე რეგისტრაციამდე წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო ქ. ქუთაისში, ... ქ. **18**-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის საარქივო საბუთებით აღრიცხულია შპს «...» სახელზე. სასამართლომ მიუთითა სკ-ის **312-ე** და სსკ-ის **248-ე** მუხლებზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერით უტყუარად დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის შესაკუთრება სს «...», ხოლო მოსარჩელეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერი კანონმდებლობით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია, სასამართლომ ჩათვალა, რომ, ვიდრე არ დადგინდებოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა, დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი იყო არასწორი.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს **22.04.09წ.** გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...».

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **05.10.09წ.** განჩინებით საქმეში მოპასუხედ ჩაება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **10.11.09წ.** გადაწყვეტილებით შპს «...» სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს **22.04.09წ.** გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს «...» სარჩელი საჯარო რეესტრში არსებულ ჩანაწერში ცვლილების შეტანისა და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ შპს «...» სასარჩელო მოთხოვნას არ წარმოადგენდა სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილობა. სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ შპს «...» მოთხოვნას წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის **22.09.99წ.** "211/99-ში რეგისტრაციაში ცვლილებების შეტანა. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ შპს «...» სარჩელი აღძრული აქვს სს «...» წინააღმდეგ, თუმცა მისი მოთხოვნა მიმართულია არა მხოლოდ სს «...», არამედ – სარეგისტრაციო სამსახურის წინააღმდეგ, რის გამოც არსებობდა ამ უკანასკნელის სასკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში ჯერ მესამე პირად ჩამბის, ხოლო შემდეგ მოსარჩელის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების (შესაბამისად, მოპასუხედ დასახელების) საჭიროება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქუთაისის ადმსკომის **16.10.53წ.** გადაწყვეტილებით ქუთაისის მარმარილოს ... ქარხნის მშენებლობისათვის და სტანდარტული სახლების მშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი, მდებარე ... ქუჩის გაგრძელებაზე, ... არხის გასწვრივ, ... ქარხნის დასავლეთით **2.9** ჰა, საზღვართა შორის: აღმოსავლეთით ... საზოგადოება, დასავლეთით «...» ტერიტორიის ჩრდილოეთით, ... ქარხნის ტერიტორია და სამხრეთით ... არხის გასწვრივ საპროექტო გზა. აღმასრულებელი კომიტეტის **03.02.89წ.** '15.17.132 გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა კოოპერატიული შრომითი საქმიანობის საქალაქო კომისიის წინადადება და რეგისტრაცია-



ში გატარდა ვ. კ-მისა და სხვათა მიერ **23.09.88წ.** დამფუძნებელი კრების გადაწყვეტილებით შექმნილი კოოპერატივის წესდება. კოოპერატივის ეწოდა ... ქარხანასთან არსებული სახალხო მოხმარების საქონლის წარმოების კოოპერატივი «...», რომელიც განთავსდა ... ქარხნის შენობაში – ... ქ. 18-ში. კოოპერატივი «...» ... ქარხანამ ქარხნის ტერიტორიიდან იჯარით გამოიყუო **580** კვ.მ მიწის ნაკვეთი. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს **14.08.90წ. 106-544/7** ბარათში აღნიშნულია, რომ სს «...» დაქვემდებარა ხელახალ რეგისტრაციას, ავტოქარხნის რაიონული საბჭოს აღმასკომის **23.07.90წ.** მიმღები კომისიის მიერ კოოპერატივი «...» მიღების აქტით განისაზღვრა კოოპერატივი «...» ექსპლუატაციაში მიღების შესაძლებლობა. **09.09.1999წ. 1221/99** აქტით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული შპს «...» ... საწარმო, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. 18.

სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ კოოპერატივი «...» ბაზაზე შეიქმნა და მის სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენს შპს «...». სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ასევე და მიუთითა, რომ მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის **16.10.53წ.** გადაწყვეტილებით ... ქარხანას გამოეყო **29000** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის **03.03.89წ. 15.17.132** გადაწყვეტილებით კოოპერატივი «...» ... ქარხანამ იჯარით გამოიყუო **580** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი თავისივე საწარმოს ტერიტორიაზე. სააპელაციო სასამართლომ მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ კოოპერატივი «...» ... ქარხანამ იჯარით გადასცა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც კოოპერატივის შენობის აღმართვის უფლება მიეცა, არ შეიძლება გახედეს კოოპერატივის (შემდგომში შპს «...») დასახელებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღრიცხვის საფუძველი. ნაკვეთის ... ქარხნის ბალანსზე ყოფნა დასტურდება აღმასკომის **03.03.1989წ. 15.17.132** გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტით, რომლითაც აღმასკომის არქიტექტურული დაგეგმარების განყოფილებას დაევალა კონტროლის დაწესება ... ქარხნის ბალანსზე მყოფ მიწაზე «...» მიერ მშენებლობის წარმოებაზე.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სს «...» სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციის მომენტი-სათვის მოქმედებდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონი, რომლის მე-3 მუხლი განსაზღვრავდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების მინიჭების წესს. დასახელებული მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეებს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებსაც ამ კანონის ამოქმედებამდე მიწა სარგებლობის საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი. სააპელაციო სასამართლომ გაიზარა საჯარო რეესტრის მითითება იმის შესახებ, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კანონით მოთხოვნილ დოკუმენტს წარმოადგენდა საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს **14.08.90წ. 106-544/7** ბარათი, აღმასრულებელი კომიტეტის **16.10.53წ. 130-29** გადაწყვეტილება და ასევე სს «...» მიერ ერთჯერადი გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ **22.09.99წ.** განხორციელებული ჩანაწერი წარმოადგენს კანონის დაცვით განხორციელებულ ჩანაწერს და მისი გაუქმების საფუძველი არ არსებობს. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა სკ-ის **172.1** მუხლის საფუძველზე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, ვინაიდან შპს «...» ვერ ადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების არსებობას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **10.11.09წ.** გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...», რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც დაკმაყოფილდება მისი სასარჩელო მოთხოვნები.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

«ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტი ითვალისწინებდა კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებას მათ სარგებლობაში არსებული სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე. ამავე კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს კერძო საკუთრების უფლება, ერთჯერადი საზღაურის გადახდის შემთხვევაში ენიჭებოდა იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ხსენებული კანონის ამოქმედებამდე მას მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდა გამოყოფილი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის **16.10.1953წ. 130/29** გადაწყვეტილებით ... ქარხანას გამოეყო **29 000** კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ არსებობდა სს «...» მიერ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონზე დაყრდნობით ქარხნის მართლობიერ სარგებლობაში გადაცემული, სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ქარხნის აქციონერების შედეგად დაფუძნებული სააქციო საზოგადოების, კერძო საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი. მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ **22.09.1999წ.** განხორციელებული **1211/99** რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის, უკანონო მფლობელობიდან

1978 კვ.მ ნაკვეთის გამოთხოვის შესახებ ემყარება იმ გარემოებაზე, რომ საწარმოს ექსპლუატაციაში გაშვების შესახებ მიმღები კომისიის 09.09.1999წ. 1221/99 აქტით და ტექალრიცხვის ბიუროს მიერ დამზადებული გეგმით შპს «...» ფლობდა 1978 კვ.მ მიწის ნაკვეთს 1990 წელს ობიექტის ექსპლუატაციაში გაშვებიდან. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ტექნიკური ნაწილის ბიუროში აისახებოდა როგორც კანონიერი, ასევე საფუძვლის გარეშე ნაკვეთის ფლობა, ხოლო მიმღები კომისია არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოს. მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გამოყოფა ხდებოდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით და არა საწარმოს ექსპლუატაციაში მიღების კომისიის აქტით. უკანასკნელი არ წარმოადგენდა აღმასკომის 16.10.1953წ. გადაწყვეტილების 1978 კვ.მ-ის ნაწილში გაუქმების და მოსარჩელისათვის სარგებლობაში გადაცემის საფუძველს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 03.03.1989წ. 15.17.132 გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტით ... ქარხანას კოოპერატივ «...» დაევალა იჯარით 580 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, ამავე გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტით დადგინდა, რომ კოოპერატივ «...» სათავსოს აშენება უნდა უზრუნველყო აღმასკომის არქიტექტურის განყოფილებასთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, აღმასკომის არქიტექტურული დაგეგმარების განყოფილებას კონტროლი უნდა გაეწია ... ქარხნის ბალანსზე რიგულ ტერიტორიაზე (... ქ. 18ა-ში), რათა მშენებლობა კოოპერატივს ეწარმოებინა პროექტის მიხედვით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ... საწარმოს შენობა აშენდა კოოპერატივის მიერ, რომლის უფლებამონაცვლე არის შპს «...» და ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული მიმღები კომისიის მიერ ჯერ 23.07.90წ, ხოლო შემდგომში, თავდაპირველი აქტის არასრულყოფილების, საწარმოს ძირითადი საექსპლუატაციო მაჩვენებლების მიუთითებლობის გამო, – 09.09.1993წ. 1221/99 აქტით, რომლის მე-7 პუნქტის მიხედვით მშენებლობა განხორციელებულია 1989-90 წლებში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს იმ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რომელზედაც იგი არის განლაგებული. აღნიშნული ურთიერთკავშირის გამო, საკუთრების უფლება პროპორციულად ვრცელდება შენობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთზეც, რაც არაა დამოკიდებული ურთიერთობის მონაწილეთა ნებაზე. დამოუკიდებელი სანივთო უფლება არსებით შემადგენელ ნაწილზე შეუძლებელია არსებობდეს, გარდა სკ-ის 234-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენას საჭიროებს საწარმოს შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე, რომელსაც ჰქონდა სადავო რეგისტრაციის განხორციელების მომენტისათვის აღნიშნული შენობა-ნაგებობით დაკავებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის აქცესორული უფლება. სადავო რეგისტრაციის დროს მოქმედი «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს ქმნიდა დოკუმენტაციაში დაფიქსირებული სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ან მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობის სხვა პირის საკუთრებაში ყოფნა. მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, ნაკვეთის და მასზე აღმართული შენობის სხვადასხვა სუბიექტებზე აღრიცხვა აღნაგობის პირობებშია შესაძლებელი (სკ-ის 234-ე მუხლი). ამასთან, «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონის მე-11 მუხლის მიხედვით, აღნაგობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა საწარმოს შენობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის ნაწილში სადავო რეგისტრაციის გაუქმებაზე არ არის დასაბუთებული. სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ შენობის აღმართვის უფლების მიცემა არ წარმოადგენს კოოპერატივის (შემდგომში – შპს «...») მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ აღრიცხვის საფუძველს. სააპელაციო პალატა აღნიშნულ მოსაზრებას არ ამყარებს რაიმე ნორმაზე მითითებით. ვინაიდან ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 03.03.1989წ. 15.17.132 გადაწყვეტილების მე-3, მე-8 პუნქტების მიხედვით კოოპერატივ «...» იჯარით გამოეყო 580 კვ.მ და დაევალა სათავსოს აშენება შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, საქმეზე უნდა დაზუსტდეს საწარმოს შენობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ოდენობა, უნდა დადგინდეს საწარმოს შენობის ამშენებელი, შენობის ამჟამინდელი მესაკუთრე, შენობასთან დაკავშირებით სს «...» და შპს «...» ურთიერთობის არსი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის განჩინება ამ ნაწილში არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. შესაბამისად, არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად გაუქმების და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. საკასაციო საჩივარი დანარჩენ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში სწორია, საკასაციო საჩივარში მითითებულ დარღვევები არ არსებობდა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 410-ე, 412-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შპს «...» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 10.11.09წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც შპს «...» უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე საჯარო რეესტრში 580 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სს «...» სახელზე საკუთრების ჩანაწერში ცვლილების შეტანაზე და ნივთის გამოთხოვაზე. ამ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;



ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის 1... და 2010 წლის 14 იანვრის 1... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე მიწის ფართზე 2010 წლის 14 იანვრის 17:22 სთ. მდგომარეობით ა. გ-ას პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის დავალდებულება მოითხოვა. ასევე, მოსარჩელემ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მისთვის მიყენებული ზიანისათვის 30000 ლარის ანაზღაურების დავისრება, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროს კ. ი-ისათვის პირადად 30000 ლარის ანაზღაურების დავისრება, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის იურიდიული განყოფილების უფროსისათვის პირადად 30000 ლარის ანაზღაურების დავისრება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის 30000 ლარის ანაზღაურების დავისრება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის ნ. გ-ასათვის 30000 ლარის ანაზღაურების დავისრება, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ისათვის 100000 ლარის ანაზღაურების დავისრება და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ის თავმჯდომარე ი. დ-ისათვის 100000 ლარის ანაზღაურების დავისრება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 14 ივნისის საოქმო განჩინებით ა. გ-ას სარჩელი მოპასუხე - ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ის მიმართ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ის თავმჯდომარე ი. დ-ისათვის 100000 ლარის ანაზღაურების დავისრებისა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ის თავმჯდომარე ი. დ-ისათვის 100000 ლარის ანაზღაურების დავისრების მოთხოვნის ნაწილში განსახილველად გადაეგზავნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას. ამავე საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...».

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ა. გ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 5 ივნისის ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის მიწის ნაკვეთების დამაგრების შესახებ 11.20.237 დადგენილებით მიღებული იქნა ქ. თბილისის მერიის მიწათსარგებლობისა და ქალაქმშენებლობის საქმეთა საქალაქო კომისიის წინადადება, რომლითაც ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს დაუმაგრდათ მიწის ნაკვეთები. 2002 წლის 23 ოქტომბრის 1485 წერილით ქალაქ თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის უფროსმა ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის თავმჯდომარეს გაუგზავნა მთაწმინდის რაიონში ... ქ. 12/4-ში ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «...»-სათვის საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად დამაგრებული 1452.88 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კორექტირებული წითელი ხაზების გეგმა.

2002 წლის 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით (დამოწმებული ნოტარიუსის ხ. მ-ას მიერ, რეესტრის 11-1439) ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან (მდებარე - ქ. თბილისი, ... (ყოფ. ...) ქუჩა 12/4) ნაწილი 166.5 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთი - სიგრძით 21 მ., სიგანით 4.5 მ. (94.5 კვ.მ.) სიმაღლით 4 მ. და ამავე შენობის მარჯვენა კუთხიდან მარცხნივ არსებული მიწის ნაკვეთი სიგრძით 18 მ. და სიგანით 6 მ. (72 კვ.მ.) სიმაღლით 4 მ. მთლიანად 166.5 კვ.მ. (94.5+72=166.5 კვ.მ.) იყიდა ც. მ-მა. ამავე ხელშეკრულებით ც. მ-მა განაცხადა, რომ არავითარი პრეტენზია არ ექნებოდა შეძენილ ტერიტორიაზე შემდგომში მიწის შეჭრით აშენებულ ავტოფარეხის 166.5 კვ.მ. თავზე არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობის მიმართ.

2003 წლის 25 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სამსახურს განცხადებით მიმართა ც. მ-მა, რომელმაც უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, ... ქ. 12/4) საჯარო რეესტრში გატარება მოითხოვა. 2003 წლის 1 აპრილს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «...»-სა და ც. მ-ის თანასაკუთრების უფლება.

ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 25 ივლისის 1192 §24 დადგენილებით ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ს შეუთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი. ამხანაგობამ შეთანხმებული პროექტის მიხედვით აწარმოა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მიიღო საცხოვრებელი ფართობი - 3343.4 კვ. მეტრი; საერთო ფართობი - 5751.1 კვ. მეტრი; ავტოსადგომების ფართობი - 630 კვ. მეტრი. ამავე დადგენილებით დამტკიცდა სახელმწიფო მიმღები კომისიის 2003 წლის 23 ივლისის აქტი 1182, ... ქუჩა 12/4-ში ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ის მიერ აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლოატაციაში მიღების თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს რეესტრირებულ ჩანაწერებში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით განცხადებით მიმართა ც. მ-მა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 29 მარტის 1... გადაწყვეტილებით ც. მ-ს უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 25 მაისის 1... გადაწყვეტილებით მოქალაქე ც. მ-ის წარმომადგენლის ა. გ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განიხილა ც. მ-ის წარმომადგენლის ა. გ-ას 2007 წლის 30 აპრილის საჩივარი, რომელიც ეხებოდა ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე 202.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერისა და სკადასტრო რუკის გაცემას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შესწავლილ და შემოწმებულ იქნა უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ 2002 წლის 21 ნოემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლის საფუძველზეც მოქალაქე ნ. გ-ას მიერ გასხვისებულ იქნა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი 166.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ნოტარიუსის მიერ დაშვებული იქნა არითმეტიკული უზუსტობა, კერძოდ, შეძენილი მიწის ნაკვეთის ფართი 108 კვ. მეტრის ნაცვლად (18X6=108 კვ.მ.) სანო-

ტარო აქტში აღნიშნულია 18X6=72 კვ.მ. ანუ 36 კვ. მეტრით ნაკლები. სანოტარო მოქმედების მონაწილის თხოვნით ნოტარიუს ხ. მ-ას მიერ სანოტარო აქტში შეტანილ იქნა შესწორება და ნაცვლად 72 კვ. მეტრისა აღინიშნა რეალური ფართი 108 კვ. მეტრი. ც. მ-ის წარმომადგენლის ა. გ-ას მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ ნაწილში, რომლითაც იგი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე 202.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერისა და საკადასტრო რუკის გაცემის დავალებას ითხოვდა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2009 წლის 21 ივლისის მიმართა ც. მ-მა, რომელმაც უძრავ ნივთზე მდებარე - ქუჩა ... 12/4 (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 ივლისის 1... გადაწყვეტილებით «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანებით დამტკიცებული «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. ხოლო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის 1... გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ცვლილება, კერძოდ, შეიცვალა ვალდებულების საგანი და 202.5 კვ. მეტრით განისაზღვრა.

2009 წლის 5 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ა. გ-ამ და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. თბილისი, ... 12/4) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილებით «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 12 იანვარს მიღებული იქნა სადავო 1... გადაწყვეტილება მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული 1... რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის 1... და 2009 წლის 9 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე. განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღის ვადა გადაწყვეტილების მიღებისათვის აუცილებელი დოკუმენტის – მხარეთა სათანადო ნების გამოვლენის საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი კორექტირებული (დაზუსტებული) ხელშეკრულების წარდგენისათვის.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 14 იანვარს მიღებული იქნა 1... განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების ბათილობა უძრავ ნივთზე მდებარე: ... ქუჩა 12/4 (ზონა: თბილისი, სექტორი ...), წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის 1... გადაწყვეტილება.

2010 წლის 10 თებერვალს მოქალაქე ა. გ-ამ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარეს. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2010 წლის 5 მარტის 1... გადაწყვეტილებით ა. გ-ას უარი უთხრა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი საკითხების გათვალისწინებით სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია და განმარტა, რომ მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების (ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი) ან ინსტრუქციით განსაზღვრული სხვა ინფორმაციის ან/და დოკუმენტის საფუძველზე. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. რეგისტრაციის საფუძველად წარსადგენი მონაცემების წარდგენის წესი განისაზღვრება ინსტრუქციით.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, 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. ასევე, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. აღნიშნული კანონის 21-ე მუხლით დადგენილია ის საფუძველები, რომელთა შემთხვევაშიც მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ხოლო 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ თუ უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას.

საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის განმარტება, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია იმ დროისთვის მოქმედ

კანონმდებლობასთან სრულ შესაბამისობაში. კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანებით დამტკიცებული «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» ინსტრუქციის 62-ე მუხლის პირველი პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ თუ: განცხადებას არ ერთვის ამ ინსტრუქციით და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რაც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე ინსტრუქციის 58-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რაც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანს შეიძლება წარმოადგენდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე. სასამართლოს სამართლებრივი მოსაზრებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIV თავი აწესებს ადმინისტრაციული ორგანოს პასუხისმგებლობას. კერძოდ, 208-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანო. აღნიშნული კოდექსის 209-ე მუხლის თანახმად, თუ საზოგადოებრივი აუცილებლობისათვის კანონმდებლობის შესაბამისად გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით თანასწორობის პრინციპის საწინააღმდეგოდ არსებითი ზიანი ადგება მხოლოდ რომელიმე კერძო პირს ან პირთა ჯგუფს, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიყენებული ზიანი. ზიანის ანაზღაურების მოცულობა განისაზღვრება საჯარო და კერძო პირის ინტერესების შეფასების საფუძველზე. ამასთან, 207-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესი. სასამართლომ დაადგინა, რომ სახეზე არ არის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 209-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა. ხოლო რაც შეეხება მორალური ზიანის ანაზღაურებას საქართველოს კონსტიტუციის მე-17 მუხლის შესაბამისად, ადამიანის პატივი და ღირსება ხელშეუხებელია. აღნიშნული უფლება წარმოადგენს პიროვნების უფლებათა დაცვის ფუნდამენტურ პრინციპს, რომლის ხელშეუვალობაც ასევე გარანტირებულია და აღიარებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა შესახებ ევროპული კონვენციით.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მორალური ზიანი გულისხმობს ფიზიკურ და ზნეობრივ ტანჯვას, რასაც სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე განიცდის არამატერიალურ ფასეულობათა ხელყოფის გამო. ამასთან, არაქონებრივი ზიანისათვის ფულადი ანაზღაურების მოთხოვნის შესაძლებლობა დასაშვებია მხოლოდ კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევაში. ასეთი კანონმდებლობა გულისხმობს როგორც სამოქალაქო კოდექსის, ასევე კერძო, საჯარო სამართლებრივი ხასიათის ნორმატიულ აქტებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-18 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, პატივის, ღირსების და საქმიანი რეპუტაციის ბრალეული ხელყოფის შემთხვევაში უფლებამოსილ პირს უფლება აქვს მოითხოვოს არაქონებრივი (მორალური) ზიანის ანაზღაურებაც. მორალური ზიანის ანაზღაურება შეიძლება ქონებრივი ზიანის ანაზღაურებისაგან დამოუკიდებლად. ხოლო პატივის, ღირსებისა და საქმიანი რეპუტაციის შელახვის ქვეშ შეიძლება იქნეს ნაგულისხმევი პიროვნების შესახებ ისეთი ცნობების გავრცელება, რომლებიც შეიცავენ მტკიცებას მის მიერ კანონის ან მორალის ნორმების დარღვევის, უღირსი საქციელის ჩადენის შესახებ. პატივის, ღირსების, საქმიანი რეპუტაციის შემლახველი ცნობების გავრცელების ქვეშ კი უნდა იქნეს ნაგულისხმევი ასეთი ცნობების გამოქვეყნება პრესაში, ტელევიზიით, რადიოთი, მასობრივი ინფორმაციის სხვა საშუალებებით, ცნობების გამოცემა საჯარო განცხადებებში, გამოსვლებში, სიტყვიერად თუ ზეპირად მათი მიწოდება დაწესებულებისა და ორგანიზაციებისათვის, ერთი ან რამდენიმე პირისათვის. გავრცელებული ცნობების სინამდვილისადმი შესაბამისობის მტკიცება კი ეკისრება მოპასუხე მხარეს, რაც მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა ა. გ-მ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით ა. გ-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390.3 მუხლის «გ» ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მასზე მითითებით და სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები, აგრეთვე დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული მოსაზრებები არ ქმნიდნენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. გ-მ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ საქმე განიხილა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნათა დარღვევით, საქმეში შესამე პირად არ ჩააბა ც. მ-ი, რომელიც იმ სამართალურთიერთობის მონაწილეა, რომლის თაობაზეც სასამართლოს მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანა შეეძლო. სასამართლოს მიერ ისე გაბათილდა ც. მ-ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, რომ ც. მ-ი პირველი ინსტანციის სასამართლოსა და სააპელაციო სასამართლოს მიერ პროცესზე მიწვეული არ ყოფილა.

კასატორი მიიჩნევს, რომ დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციითა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით გარანტირებული ც. მ-ისა და ა. გ-ის საკუთრების უფლება.

კასატორის მითითებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრისა და 14 იანვრის გადაწყვეტილებების მიღებისას არსებითად დარღვეულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესი. კერძოდ, ც. მ-ისა და ა. გ-ასათვის ცნობილი არ იყო ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და მათ არც ადმინისტრაციულ წარმოებაში მიუღიათ მონაწილეობა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ც. მ-ს კანონიერი ნდობა გააჩნდა სადავო აქტების მიმართ, ვინაიდან მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება განახორციელა და ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგა ზიანი.

კასატორი განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა სრულად გააუქმა ჩანაწერი ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ც. მ-ისა და ა. გ-ის საკუთრების უფლების თაობაზე, მაშინ როდესაც ეჭვს ქვეშ იდგა მოსარჩელის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთის მხოლოდ 36 კვ. მეტრზე. კასატორის მითითებით, თვით სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებასა და სასამართლოს გადაწყვეტილებაში სადავოდ არ გამხდარა მოსარჩელის სახელზე 166.5 კვ.მ. ფართობის მართლზომიერად რეგისტრაციის ფაქტი. აღნიშნული გარემოება ასევე დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 25 მაისის 1... ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

კასატორის მითითებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას გასცდა მისთვის კანონით მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებს. კერძოდ, რეგისტრაციის წინაპირობების არსებობა-არარსებობის დადგენისა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების ნაცვლად, მან შეაფასა რეგისტრაციის იურიდიული საფუძვლის – ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «...»-სა და ც. მ-ს შორის 2002 წლის 21 ნოემბერს დადებული ხელშეკრულებისა და შემდგომში მის მიმართ განხორციელებული 11-1439 სანოტარო მოქმედებების (შესწორებების შეტანის) მართლზომიერება და ბათილად ცნო 2003 წლის 1 აპრილს ც. მ-ის სახელზე უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (...), თუმცა დღემდე გაუქმებული ან ბათილად ცნობილი არ არის ც. მ-ის მიერ უძრავი ქონების შეძენის უფლებადამდგენი დოკუმენტი (2002 წლის 21 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება სანოტარო აქტი 11-1439).

ამასთან, კასატორი არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების დასკვნას იმის თაობაზე, რომ ნოტარიუსის მიერ სანოტარო აქტით ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილება წარმოადგენს ხელშეკრულების შინაარსის არსებით ცვლილებას. კასატორის მოსაზრებით, ნოტარიუსმა არსებითად კი არ შეცვალა ხელშეკრულების შინაარსი, არამედ გაასწორა დაშვებული არითმეტიკული შეცდომა, რისი უფლებამოსილებაც მას გააჩნდა.

ამასთან, კასატორი შუამდგომლობით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის 1... და 2010 წლის 14 იანვრის 1... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობასთან ერთად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას ითხოვს (რომლითაც უცვლელად დარჩა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის 1... და 2010 წლის 14 იანვრის 1... გადაწყვეტილებები).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა. გ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით ა. გ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2011 წლის 10 ნოემბერს 12.30 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 დეკემბრის საოქმო განჩინებით ა. გ-ის საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შემოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ა. გ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2002 წლის 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით (დამოწმებულია ნოტარიუსის ხ. მ-ას მიერ) ც. მ-მა შეიძინა ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა «...»-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან (მდებარე – ქ. თბილისი, ... ქუჩა 12/4) ნაწილი – საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთი – სიგრძით 21 მ., სიგანით 4.5 მ., (94.5 კვ.მ.), სიმაღლით 4 მ. და ამავე შენობის მარჯვენა კუთხიდან მარცხნივ არსებული მიწის ნაკვეთი სიგრძით 18 მ. და სიგანით 6 მ. (72 კვ.მ.), სიმაღლით 4 მ. – მთლიანად 166.5 კვ.მ. (94.5+72=166.5 კვ.მ.). ამავე ხელშეკრულებით მყიდველმა ც. მ-მა განაცხადა, რომ არავითარი პრეტენზია არ ექნებოდა ნასყიდობის საგნის ტერიტორიაზე შემდგომში მიწის შეჭრით აშენებულ ავტოფარეხის 166.5 კვ.მ. თავზე არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობის მიმართ. 2003 წლის 1 აპრილს, აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიულმა სამსახურმა ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში (ყოფილი ... ქ. 12/4) მდებარე უძრავ ნივთზე ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა «...»-თან ერთად ც. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა. 2009 წლის 29 ივლისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნული უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემებში განახორციელა ცვლილება და ნოტარიუს ხ. მ-ას მიერ კორექტირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, საკუთრების საგნის ფართობი 166.5 კვ. მეტრის ნაცვლად 202.5 კვ. მეტრით განისაზღვრა (18X6=108, ხოლო 94.5+108=202.5). 2009 წლის 5 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებით, ც. მ-მა მისი კუთვნილი წილი უძრავი ქონებიდან მდებარე – ... ქ. 12/4-ში აჩუქა მის მეუღლეს – ა. გ-ას. აღნიშნულის საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ა. გ-ამ, რომელმაც ჩუქების ხელშეკრულების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...) მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილებით «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ა. გ-ას მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ქ. თბილისში, ... 12/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა «...»-თან ერთად ა. გ-ას საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერზე, რომლის მიხედვითაც, 2010 წლის 14 იანვრის 17:22:12 მდგომარეობით ქ. თბილისში, ... ქუჩა 12/4-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეთა გრაფაში ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა «...»-თან ერთად მითითებულია ა. გ-ა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის 1... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის 2003 წლის 1 აპრილის 1... რეგისტრაცია, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ც. მ-ის საკუთრების უფლება და მის მიერ ამხანაგობა «...»-ის მიმართ აღებული ვალდებულება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის 1... გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ა. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით ც. მ-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მის მიერ ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა «...»-ის მიმართ აღებული ვალდებულების შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციაზე, ხოლო ა. გ-ას უარი ეთქვა სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. ამასთან, შეჩერდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული 1... რეგისტრაციის გაბათილების შედეგად 1... განცხადებაზე განახლებული სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღის ვადა გადაწყვეტილების მიღებისათვის აუცილებელი დოკუმენტის – მხარეთა სათანადო ნების გამოვლენის საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი კორექტირებული (დაზუსტებული) ხელშეკრულების წარდგენისათვის.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 14 იანვრის 1... გადაწყვეტილებით «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების (მდებარე – ქ. თბილისი, ... ქ. 12/4) რეგისტრაციის ბათილობის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

ამასთან, 2010 წლის 10 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ა. გ-ამ, რომელმაც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის 1... და 2010 წლის 14 იანვრის 1... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილებით ა. გ-ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეზე მოსარჩელე – ა. გ-ა სადავოდ ხდის და არ ეთანხმება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე ა. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას და მოითხოვს ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე მიწის ფართზე 2010 წლის 14 იანვრის 17:22 სთ. მდგომარეობით ა. გ-ას უფლების პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. ამასთან, კასატორმა – ა. გ-ამ სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების თაობაზე შუამდგომლობით მომართა საკასაციო სასამართლოს და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის 1... და 2010 წლის 14 იანვრის 1... გადაწყვეტილებების



ბათილად ცნობასთან ერთად (რომლითაც გაუქმდა მოსარჩელის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია) სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა (რომლითაც უცვლელად დარჩა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის <sup>1</sup>... და 2010 წლის 14 იანვრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებები). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიზანია აღდგეს სადავო აქტების გამოცემამდე არსებული მდგომარეობა. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გაითვალისწინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მიზანი, სარჩელის შინაარსი, ის სამართლებრივი შედეგი, რისი დადგომაც სურს მას და მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, მოსარჩელეს მისცეს სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შესაძლებლობა და ამის შემდეგ, იმსჯელოს ა. გ-ას სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია კასატორი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინების სრულად გაუქმებას ითხოვს, მაგრამ საკასაციო საჩივარი ეხება მხოლოდ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე ა. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების უკანონობას და საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას ა. გ-ასათვის ზიანის ანაზღაურების საფუძვლიანობაზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარი აღნიშნულ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს ც. მ-ის მესამე პირად ჩაბმის საფუძვლიანობაზე და დაადგინოს წარმოადგენს თუ არა ც. მ-ი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლით გათვალისწინებულ მესამე პირს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სრულყოფილად არ იმსჯელეს დავის საგანზე; ისე გაიზიარეს მოპასუხე მხარის მსჯელობა ა. გ-ას სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, რომ სათანადო შეფასება არ მისცეს გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლო იმის ნაცვლად, რომ მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში არსებითად განეხილა საქმე, დამატებით გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სამართლებრივი შეფასება მიეცა სადავო საკითხისათვის და მიეღო სათანადო გადაწყვეტილება, სრულად გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველზე წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები, გარდა აღნიშნული მუხლის «გ» და «ე» ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე<sup>1</sup>» ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე<sup>1</sup>» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა საკუთარი ინიციატივით, ისე რომ არც ერთი მხარე სადავოდ არ ხდიდა, ბათილად ცნო ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ც. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ასევე, აღნიშნულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით ცვლილებების შესახებ რეგისტრაცია და სადავო უძრავ ნივთზე ა. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერ ძალაში შესული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა თუ სხვა გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა თვით მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოსთვისაც, თუმცა ეს კანონიერი ძალა არ არის აბსოლუტური ხასიათის და ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს მისივე გადაწყვეტილებების საკუთარი ინიციატივით გაუქმების შესაძლებლობა. კერძოდ, საკასაციო სასამართლოს მიუთითებთ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილი ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას ბათილად ცნოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებისას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო შეზღუდულია ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის ფუნდამენტური პრინციპით – კანონიერი ნდობის პრინციპით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული <sup>1</sup>... რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის <sup>1</sup>... და 2009 წლის 9 ოქტომბრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ აღმჭურველ ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის «ვ» ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით თავდაპირველად ც. მ-ის, შემდგომ კი მოსარჩელე – ა. გ-ას სახელზე განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილი-

სი, ... ქ. 12/4). საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილზე და განმარტავს, რომ დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა თუ დანტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ და განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის პრინციპი უშუალოდ უკავშირდება ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობით დაპირებას – აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, მოცემულ შემთხვევაში, 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებულ <sup>1</sup>... რეგისტრაციას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის <sup>1</sup>... და 2009 წლის 9 ოქტომბრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებებს. საკასაციო სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-5 ნაწილის საფუძველზე, უდავოდ მიიჩნევს აღნიშნული აქტების მიმართ როგორც ც. მ-ის, ასევე, ა. გ-ას კანონიერი ნდობის არსებობას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით განმარტავს, რომ კანონმდებლობა იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა ვერ დაადასტურეს სადავო აქტების კანონიერება, რომლის მტკიცების ტვირთიც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად ეკისრება აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონშესაბამისად, რომ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა, რა ზიანი ადგებოდა 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული <sup>1</sup>... რეგისტრაციით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის <sup>1</sup>... და 2009 წლის 9 ოქტომბრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებებით სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნულ აქტებს სადავოდ არც ერთი მხარე არ ხდიდა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შეფასებისას, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს მხედველობაში უნდა მიეღო ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის საერთო პრინციპი – კანონიერი ნდობის პრინციპი და გამოერკვია, განსახილველ შემთხვევაში უფლებამოსილი იყო თუ არა ადმინისტრაციული ორგანო ბათილად ეცნო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლის მიმართაც მოსარჩელეს გააჩნდა კანონიერი ნდობა და რომელთა ბათილად ცნობითაც მას მიაღდა ზიანი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა ვერ დაადასტურეს 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული <sup>1</sup>... რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის <sup>1</sup>... და 2009 წლის 9 ოქტომბრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებების უკანონობა, თუმცა აღნიშნული აქტების უკანონობის დადასტურების შემთხვევაშიც კი, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ როგორც ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა, ასევე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა გასაჩივრებული აქტების კანონიერება დასაბუთეს იმ საფუძველით, რომ კორექტირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არასწორად განხორციელდა სადავო უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილება. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ 2009 წლის 29 ივლისის სარეგისტრაციო მონაცემებში განხორციელებულ ცვლილებებამდე ც. მ-ის სახელზე სათანადო წესით რეგისტრირებული იყო 166.5 კვ.მ. მიწის ფართი და მისი კანონიერება სადავოდ არ გამხდარა. ამასთან, თუ გასაჩივრებული აქტების კანონიერების ერთადერთ არგუმენტად მოჰასუხებებს სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილების განხორციელების უკანონობა მოყავთ, საგულისხმოა რის საფუძველზე გაუუქმდა ც. მ-სა და ა. გ-ას 166.5 კვ.მ. მიწის ფართზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო გასცდა მისთვის კანონით მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებს და მაშინ, როდესაც ეჭვს ქვეშ იდგა მოსარჩელის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთის მხოლოდ 36 კვ. მეტრზე, სარეგისტრაციო სამსახურმა მთლიანად – 202.5 კვ. მეტრზე გააუქმა ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ც. მ-ისა და ა. გ-ას სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება, რის შედეგადაც გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა. გ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის <sup>1</sup>... და 2010 წლის 14 იანვრის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისში, ... ქ. 12/4-ში მდებარე მიწის ფართზე 2010 წლის 14 იანვრის 17:22 სთ. მდგომარეობით ა. გ-ას უფლების პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს; ამასთან, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება ა. გ-ასათვის ზიანის ანაზღაურებაზე უარის თქმის ნაწილში. საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან

არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლომ თავისმხრივ საქმის ხელახლა განხილვისას საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა. გ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის 1... და 2010 წლის 14 იანვრის 1... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისში, ... ქ. '2/4'-ში მდებარე მიწის ფართზე 2010 წლის 14 იანვრის 17:22 სთ. მდგომარეობით ა. გ-ას უფლების პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება ა. გ-ასათვის ზიანის ანაზღაურებაზე უარის თქმის ნაწილში;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი**

#### **განჩინება**

18ს-179-177(კ-11)

28 სექტემბერი, 2011 წელი ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**  
**ლ. მურუსიძე,**  
**პ. სილაგაძე**

**დავის საგანი:** ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ადმინისტრაციული აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

**22.03.10წ. დ. დ-მა** სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ. ა-ის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა მ. ა-ის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული 1471 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის **13.08.09წ.** 1... გადაწყვეტილების, ასევე მ. ა-ის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული 1458 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 1... და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე მ. ა-ის სახელზე წარმოშობილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის **30.09.09წ.** 1... გადაწყვეტილებების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც მ. ა-ის საკუთრებაში დარეგისტრირებულია ო. დ-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის ნაწილი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ **27.06.92წ.** მიწის რეფორმის საფუძველზე მცხეთის რაიონის სოფ. ... მიწის რეფორმის კომისიის **'95, '96, '97** მიღება-ჩაბარების აქტებით რ., ო. და ო. დ-ებმა მიიღეს თითოეულმა **1500** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ო. დ-ის მემკვიდრემ დ. დ-მა (**09.03.10** 1... სამკვიდრო მოწმობა) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა მიღება-ჩაბარების აქტი, მის საფუძველზე შედგენილი აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა ო. დ-ზე **'97** მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა გადაწყვეტილებით შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი ნახაზის შესაბამისი უძრავი ქონება ფარავდა უკვე რეგისტრირებულ სამ ნაკვეთს, რომლებზეც დარეგისტრირებული იყო მ. ა-ის საკუთრების უფლება. თავის მხრივ მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძველად უდევს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის გადაამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მცხეთის განყოფილების მიერ გაცემული 1... ცნობა, რომლის თანახმად სოფ. ... ტერიტორიაზე მიწის გადასახადის გადაამხდელთა სიაში **41-ე** რიგით ნომრად აღრიცხულია მ. ა-ი და მას ერიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით

ბის მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ცნობით არ დგინდება თუ სად მდებარეობს მ. ა-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს მ. ა-ის განცხადების განხილვისას უნდა შეეჩერებინა წარმოება და დაევალებინა მისთვის წარედგინა გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვაზე აყვანის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 20.03.2010წ. განჩინებით მ. ა-ის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შემდეგი საკადასტრო კოდებით: 72. 16. 15. 702; 72. 16. 15. 710; 72. 16. 15. 711 ყადაღა დაედო. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 14.06.2010წ. გადაწყვეტილებით დ. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება დ. დ-ის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ ნამდვილად ო. დ-ს ეკუთვნოდა 27.06.92წ. 197 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, მასში მითითებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების ვინაობა არ ემთხვეოდა მ. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ვინაობას.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მ. ა-ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება განხორციელდა საგადასახადო სიისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რაც «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის და «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. 1525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკმარისი საფუძველი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნული ნორმების საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.08.09წ. 1... და 1... გადაწყვეტილებები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველები. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.09.09წ. 1... გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება უცვლელად გადავიდა დაყოფის შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთებზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 14.06.10წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა დ. დ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 29.10.10წ. განჩინებით დ. დ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 14.06.10წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების გამოცემისას მოპასუხის მიერ დაცული იყო მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმები, არ ყოფილა დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესი, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდა მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილებები მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცული იყო აგრეთვე ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.10წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. დ-მა, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მესამე პუნქტი, რომლის რეგულირება ვრცელდება ისეთ სამართლებრივ ურთიერთობებზე, როდესაც წარდგენილი დოკუმენტები არ არის საკმარისი უძრავი ქონების იდენტიფიკაციისათვის. მ. ა-ის მიერ წარდგენილი ცნობა არ იყო საკმარისი მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, ვინაიდან აღნიშნული ცნობის თანახმად, მ. ა-ი ფლობდა მიწის ნაკვეთს, მაგრამ შეუძლებელი იყო იმის დადგენა თუ რომელ მიწის ნაკვეთს ფლობდა იგი. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არასწორედ გამოიკვლია ის ფაქტობრივი გარემოება, თუ ვინ ესაზღვრებოდა მიღება-ჩაბარების აქტების მიხედვით ო. დავითაშვილისა და მ. ა-ის მიწის ნაკვეთებს, რაც შესაძლებელი იყო დადგენილიყო საქმეში წარდგენილი საგადასახადო სიისა და მიღება-ჩაბარების აქტების მიხედვით.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარემ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამსახურის წარმომადგენელმა, მ. ა-მა და მისმა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და მოითხოვეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის დ. დ-ის მოთხოვნას საფუძველად უდევს მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო მ. ა-ის სახელზე სადავო ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციას საფუძველად დაედო მისი მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიაში ყოფნა. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარეგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარეგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, სხვებთან ერთად, არის «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92წ. 148 დადგენილების შესაბამისად შექმნილი დოკუმენტაცია, აგრეთვე ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარეგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ დ. დ-ის მამკვიდრებელი, მოწინააღმდეგე მხარის მ. ა-ის მსგავსად, შეყვანილია იმავე საგადასახადო სიაში. აღნიშნულის მიუხედავად საჯარო რეესტრის სამსახური ვერც მიღება-ჩაბარების აქტის და ვერც საგადასახადო სიის მიხედვით ვერ ასახელებს დ. დ-ისათვის გამოყოფილი ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. ამასთანავე გაურკვეველია თუ რით დადგინდა მ. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მ. ა-ი ვერ ასახელებს რაიმე აქტს, რომლის საფუძველზე მას მიენიჭა სადავო მიწის ფართობით სარეგებლობის და მართლზომიერი სარეგებლობის საფუძველზე საგადასახადო სიაში შეტანის უფლება. შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მცხეთის განყოფილების უფროსის 15.10.07წ. 305-2/3877 წერილის თანახმად მ. ა-ი მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში 41-ე რიგით ნომრად არის აღრიცხული, მას ერიცხება 0,75 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მხედველობაშია მისაღები, რომ მ. ა-ზე რიცხული სადავო ნაკვეთები, რომელთა მიმართაც ადგილი აქვს გადაფარვას, ჯამში ხსენებულ წერილში აღნიშნულ ფართზე ბევრად ნაკლებია, საგადასახადო სიით არ ირკვევა ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მისი მეშვეობით შეუძლებელია ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, ხოლო საგადასახადო ნახაზის შედგენა დამოუკიდებლად არ ადასტურებს სადავო ფართზე უფლებას, შესაბამისად არ არის დასაბუთებული მ. ა-ის გადამხდელთა სიაში შეყვანა სახელდობრ სადავო მიწის ფართობის ფლობის საფუძველზე, მით უფრო, რომ საქმეზე არ დადგენილა მ. ა-ისათვის გადაცემული სხვა ნაკვეთები, მათი ადგილმდებარეობა და ოდენობა. საქმეზე არ არის უტყუარად დადგენილი, რომ მ. ა-იმ სწორედ იმ ნაკვეთის შესაბამისი საკადასტრო ნახაზი წარადგინა, რომელსაც ის ფლობდა, სამეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მ. ა-ის მიერ ნამდვილად მის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებული ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზის წარდგენას საჯარო რეესტრის სამსახურში.

«საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარეგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ» მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. 1503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწის რეფორმის შედეგად მიწათსარეგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. საქმეში დატული 27.06.1992წ. მიღება-ჩაბარების აქტებით მცხეთის რაიონის სოფ. ... მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაიცა 195, 196 და 197 მიღება-ჩაბარების აქტები, აქედან ერთ-ერთი – 195 მიღება-ჩაბარების აქტი გახდა აქტში მითითებული ნაკვეთის საჯარო რეესტრში ერთ-ერთი ძმის – რ. დ-ის სახელზე 14.11.06წ. რეგისტრაციის საფუძველი, ნაკვეთს გააჩნია შესაბამისი საკადასტრო კოორდინატები (სარეგისტრაციო ზონა: მცხეთა, კოდი: 72, სექტორი: ..., კოდი: 16, კვარტალი 115, ნაკვეთი 1..., ფართობი 1500 კვ.მ.). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ტერიტორიული ორგანოს მიერ გორის საგადასახადო ინსპექციისათვის გადაგზავნილ სიაში მ. ა-თან (141) ერთად რ., დ. და ო. დ-ი შეყვანილ არიან მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში და აღნიშნულნი არიან შესაბამისად 65, 66 და 67 ნომრებით, რ. დ-ზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით მის მეზობლად მ. ა-ი არ არის მითითებული. უკეთურ რ. დ-ის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სადაც ნაკვეთის მიმდების სახელი და მამის სახელი აღნიშნულია ინიციალებით, შესაძლებელი იყო ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, გაუგებარია თუ რატომ არ მოხერხდა აღნიშნული ო. დ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის შემთხვევაში, მით უფრო, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნულია მომიჯნავე ნაკვეთები, არის ნაკვეთის გამცემი პირების ხელმოწერები. აღნიშნულის მიუხედავად საქმეზე დადგენილი გარემოება, რომ სადავო ნაკვეთი არ გადაცემია ო. დ-ს, კომისიის წევრების, მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმომწერი პირების მოწმეებად მოწვევის გარეშე იქნა დადგენილი.

დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში სადავო ნაკვეთის მოსაზღვრედ მდებარე მიწის ნაკვეთების აღნიშვნები არ ემთხვევა რეალურად არსებულ მოსაზღვრე ნაკვეთებს. საქმის მასალების მიხედვით მოსარჩელის მამკვიდრებელზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცა 1992 წელს, ამასთანავე თავად სასამართლოს მიერ დადგენილად არის ცნობილი, რომ სადავო ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული ნაკვეთზე გ. ქ-ის სახელზე მიღება-ჩაბარების 1106 აქტი 15.02.1998წ. გაიცა. ამდენად 1992 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტში ცხადია ვერ იქნებოდა მითითებული მომიჯნავე ნაკვეთის მომავალი მესაკუთრე. ამასთანავე სასამართლომ არ იქონია მსჯელობა სხვა მოსაზღვრეთა თანხვედრის საკითხზე.

ერთიდაიგივე ობიექტზე ორი ურთიერთგამომრიცხავი რეგისტრაციის მოთხოვნა თავისთავად იწვევს გადაფარვას, შესაბამისად მართებულია რეგისტრაციის წარმოების შეჩერება («საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონის 21-ე მუხლის «დ» ქვეპუნქტი). მოსარჩელემ სადავოდ გახადა მ. ა-ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაცია, შესაბამისად რეგისტრაციის წარმოების შეჩერება მართლზომიერი იყო, მისი არ გასაჩივრება არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამომრიცხავ გარემოებას.

ხეივანდანიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვებს, საქმის გარემოებები საჭიროებენ დამა-

ტებით გამოვლევას, რის გამოც საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე, მუხლებით და

**და ა დ გ ი ნ ა:**

1. დ. დ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.2010წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის რეგისტრაციის კანონიერება**

**განჩინება**

18ს-1436-1418 (კ-11)

26 აპრილი, 2012 წელი ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

**ნ. სხირტლაძე,**

**ლ. მურუსიძე**

**დავის საგანი:** პრივატიზაციის შედეგების ბათილად ცნობა; სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმება.

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2011 წლის 4 იანვარს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ «...ი» მოპასუხეების მ. ბ-ის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა ქუთაისის ქონების მართვის სამმართველოსა და ვ. ბ-ს შორის დადებული 1997 წლის 14 აპრილის 1154 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების, 1997 წლის მიღება-ჩაბარების აქტისა და 1997 წლის 17 აპრილის 148/319 «ა» საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობას, მოსარჩელემ სარჩელის წარდგენის შემდეგ დაზუსტებული სარჩელით ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელებული ვ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, საკადასტრო კოდით- ..., ბათილად ცნობა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ 2011 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილებით შპს «...ის» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიერ დადგენილად იქნა ცნობილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: როგორც შპს «...ისათვის» 1995 წლის 1 ნოემბერს, ისე აწ. გარდაცვლილ ვ. ბ-ისათვის 1997 წლის 17 აპრილს გადაცემული ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1997 წელს, ვ. ბ-ის მიერ, აუქციონის წესით, პრივატიზებულ იქნა 18 სასურსათო პავილიონის შენობა-ნაგებობა ფართით 24,26 კვ.მეტრი, რაშიც გადახდილ იქნა 1 547,94 აშშ დოლარი და იგი არ წარმოადგენდა შპს «...ის», როგორც აგრარული მუნიციპალური ბაზრის «...ის» უფლებამონაცვლის საკუთრებას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ შპს «...ის» კოლექტივსა და ვ. ბ-ს შორის 18 სასურსათო პავილიონის ფუნციონირებასა და მიწათსარგებლობის შესახებ დავა მიმდინარეობდა 1997 წლიდან, რასთან დაკავშირებითაც შესაბამისი დასკვნა გაცემულ იქნა ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ, რომლითაც დასახელებული პავილიონი აღიარებულ იქნა ვ. ბ-ის საკუთრებად.

2001 წლის 27 აგვისტოს განცხადების და თანდართული დოკუმენტების საფუძველზე ქ. ქუთაისში, ...ის ქუჩა 146-ში მდებარე 18 სასურსათო პავილიონის განაშენიანების ფართი - 29,14 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იქნა ვ. ბ-ის საკუთრებად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი ....

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ განმარტა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს მიერ, 1997 წელს, აუქციონის წესით განკარგული ქ. ქუთაისში, ...ის ქუჩა 146-ში მდებარე 18 სასურსათო პავი-

ლიონი წარმოადგენდა უძრავ ქონებას, შენობა-ნაგებობას, რაც შესაბამისი თანხის გადახდის სანაცვლოდ შეძენილ იქნა აწ. გარდაცვლილ ვ. ბ-ის მიერ და რადგან დასახელებულ პერიოდში სამართლებრივად არ იყო მოწესრიგებული მიწის გაყიდვა, იგი უძრავი შენობა-ნაგებობის განკარგვის შემთხვევაში გადაეცემოდა სარგებლობაში, ხოლო ობიექტის საპრივატიზაციოდ მომზადების დოკუმენტებში მიეთითებოდა მიწათსარგებლობის დარეგულირების შეთანხმებისა და მიწის საკითხის მოქმედი კანონმდებლობით გადაწყვეტის შესახებ, რაც მოცემულ შემთხვევაში **18** სასურსათო პავილიონის განკარგვისას ამგვარად იქნა დარეგულირებული.

სასამართლომ, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ **18** სასურსათო პავილიონის საპრივატიზაციოდ მომზადებისას იგი არ წარმოადგენდა შპს «...ის», როგორც აგრარული მუნიციპალური ბაზარი «...ის» უფლებამონაცვლის საკუთრებას, რადგან აღნიშნული ობიექტი, ყოფილ მესაკუთრეს (სახელმწიფოს) მისთვის არ გადაუცია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აწ. გარდაცვლილი ვ. ბ-ის მიერ **18** სასურსათო პავილიონის განაშენიანების ფართზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა ზემოაღნიშნულ ნორმებით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე და რეგისტრაციის განხორციელებისას კანონის დარღვევას ადგილი არ ჰქონია.

გარდა ამისა, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დამატებით საფუძველად სასამართლომ სარჩელის ხანდაზმულობაზეც მიუთითა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელისათვის **18** სასურსათო პავილიონის აუქციონის წესით პრივატიზების შესახებ ცნობილი იყო **1997** წელს. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო აქტები წარმოადგენს **18** სასურსათო პავილიონის აუქციონის წესით პრივატიზების თანმდევ შედეგს, აუქციონის საჯაროობის დარღვევასთან დაკავშირებით კი მოსარჩელის წარმომადგენელს რაიმე სახის პრეტენზია არ განუცხადებია. შესაბამისად, აუქციონის ჩატარებიდან სარჩელის აღძვრამდე გასულია **13** წელზე მეტი (სარჩელი სასამართლოში წარმოდგენილია **2011** წლის **4** იანვარს), ამდენად, მოსარჩელეს გამოვებული ჰქონდა არა მარტო «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების განხილვის სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა, არამედ უფლების აღსადგენად სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ათწლიანი ხანდაზმულობის საერთო ვადა.

მიუთებელი გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ «...ი».

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და მისი სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2011** წლის **29** ივლისის გადაწყვეტილებით შპს «...ის» სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს **2011** წლის **18** მარტის გადაწყვეტილება შპს «...ის» სარჩელზე (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქ. ქუთაისში ...ის ქუჩა **146**-ში მდებარე **29,14** კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ვ. ბ-ის (უფლებამონაცვლე მ. ბ-ე) სახელზე საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმების შესახებ) უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; შპს «...ის» სარჩელი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქ. ქუთაისში, ...ის ქუჩა **146**-ში მდებარე **29,14** კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდექსი **10404023**) ვ. ბ-ის (უფლებამონაცვლე მ. ბ-ე) სახელზე საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერი. დანარჩენ ნაწილში (სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსა და ვ. ბ-ს შორის დადებული **1997** წლის **14** აპრილის **1154** ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების, მიღება-ჩაბარების აქტისა და **1997** წლის **17** აპრილის **1...** საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში) შპს «...ის» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; ამ ნაწილში უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს **2011** წლის **18** მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლითაც სახელმწიფო რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდებოდა საჯარო რეესტრში, ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერის წარმოების ერთიანი სისტემით. მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ყოველ რეგისტრაციაში იწახება მიწისა და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი. მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შემდეგ ყოველი მომდევნო შეთანხმება, რომელიც შეეხება ამ ქონების მიმართ წარმოშობილ უფლებებს, რეგისტრირებული უნდა იქნეს ამ კანონის შესაბამისად, მესაკუთრეს და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების მხარეებს ეცნობება მიწასთან და სხვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით რეესტრში ყოველი აღნიშვნის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის პირველსა და მეორე პუნქტზე, რომლის «ა» ქვეპუნქტით, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებოდათ მათ მიერ პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ვ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული (ამჟამად ნაკვეთი რეგისტრირებულია მ. ბ-ის სახელზე იმერეთის საარბიტრაჟო პალატის გადაწყვეტილების

საფუძველზე) 29,14 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მოიცავს შპს «...ს» სახელზე 1999 წლიდან რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-13 მუხლითა და 23-ე მუხლით, ასევე გამოიყენა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი, რომლითაც კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდა საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწათ-სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი. ამ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. პირველი მუხლის «ვ» ქვეპუნქტით, მიწათ სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი განმარტებული იყო, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი.

სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ვ. ბ-ს არ გააჩნდა, 2001 წელს მის საკუთრებად რეგისტრირებულ 29,14 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მიწით სარგებლობის დოკუმენტი. აღნიშნული ნაკვეთი შედიოდა ყოფილ აგრარულ ბაზარზე მიწათსარგებლობის დოკუმენტით დამაგრებულ და 1999 წლის 31 დეკემბრიდან შპს «...ს» საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა 29,14 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან შპს «...ი» რეგისტრირებული იყო 1999 წლიდან სადავო ნაკვეთის მესაკუთრედ, მესაკუთრის მოთხოვნებზე სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა არ ვრცელდება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ბ-მ.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანისას უნდა ეხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 128-ე, 129-ე, 130-ე, 147-ე, 170-ე, 312-ე და 1306-ე მუხლებით, ასევე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით და «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით.

ხეივანდანიშნულის გათვალისწინებით, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება გააჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილება მიღებულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევით, არასრულყოფილადაა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არასწორადაა განმარტებული კანონი, რაც იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლით განსაზღვრულ საფუძველებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს მხოლოდ რეგისტრაციის გაუქმების კანონიერების ნაწილში და აღნიშნავს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილება შპს «...ს» სარჩელზე, კერძოდ, ვ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული პრივატიზაციის ბათილობაზე უარის თქმის ნაწილში შესულია კანონიერ ძალაში და არ წარმოადგენს საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს.

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი, რომ 1997 წლის 14 აპრილს ვ. ბ-სა და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოს შორის გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ვ. ბ-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ...ის ქუჩა 146-ში მდებარე 18 სასურსათო პავილიონი, რომელზეც შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი და 1997 წლის 17 აპრილს გაიცა საკუთრების მოწმობა. საკუთრების მოწმობაში მითითებულია 24,26 კვ/მ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის თაობაზე.

2001 წლის 5 სექტემბერს ვ. ბ-ს ეცნობა, რომ მისი იმავე წლის 27 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი 29,14 კვ/მ დარეგისტრირდა მის სახელზე.

საქმეზე ასევე დადგენილადაა ცნობილი, რომ შპს «...ს» საკუთრებაში გადაეცა მის მიერ შემენილი, მანამდე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ბაზრის ქონება შენობა-ნაგებობებით, განთავსებული 4177 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად 1995 წლის 1 ნოემბერს გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში მიწის ფართი აისახა 4 177 კვ/მ-ის ოდენობით.

1999 წლის 31 დეკემბერს დაკმაყოფილდა შპს «...ს» იმავე რიცხვით დათარიღებული მოთხოვნა და შპს-ის სახელზე აღირიცხა 7 239 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, ანუ საკუთრების მოწმობაში მითითებული 4 177 კვ/მ-ის ნაცვლად შპს-ის სახელზე დარეგისტრირდა ტექნიურის მონაცემებით ყოფილ აგრარულ ბაზარზე დამაგრებული მიწა სრული მოცულობით.



საპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილი, რომ სააღრიცხვო ბარათების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი **7 239** კვ/მ რეგისტრირებულია შპს «...ს» სახელზე საკადასტრო კოდით **31402014 – 1999** წლის **31** დეკემბრიდან, ხოლო **29,14** კვ/მ საკადასტრო კოდით **30404023** (გადაწყვეტილება კოდის ნაწილში შეიცავს ტექნიკურ უსწორობას) – ვ. ბ-ის სახელზე **2001** წლის **27** აგვისტოდან.

საკასაციო სასამართლო სადავოდ არ ხდის საპელაციო სასამართლოს განმარტებას სამოქალაქო კოდექსის **312**-ე მუხლთან მიმართებაში და ადასტურებს, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. თუმცა საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ განსახილველ დავასთან მიმართებაში საპელაციო სასამართლომ არასწორად მოახდინა აღნიშნული ნორმის გამოყენება. თავისთავად ის გარემოება, რომ მიწა დღეის მდგომარეობით დარეგისტრირებულია ორი სუბიექტის საკუთრებაში და აქედან ერთ-ერთი სადავოდ ხდის რეგისტრაციის კანონიერებას, თუნდაც შეგებებული სარჩელის არარსებობის პირობებში, ნიშნავს იმას, რომ მოდავე მხარე ვალდებულია ამტკიცოს, რომ მისი რეგისტრაცია მოპასუხისაგან განსხვავებით ემყარება უპირატეს სამართლებრივ საფუძველს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ რეგისტრაციის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია ამ შემთხვევაში მოქმედებს ორივე რეგისტრაციის მიმართ და აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს, რომელ მათგანს გააჩნია საკუთრების უპირატესი საფუძველი, წინააღმდეგ შემთხვევაში დავა დაიყვანება ფორმალურ ნიშნად და ყოველთვის საექსპო იქნება ასეთი გადაწყვეტილების კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საპელაციო სასამართლოს მიერ მოხმობილი «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული დანაწესი იმის თაობაზე, რომ სარეგისტრაციო ობიექტზე რამოდენიმე თავისი შინაარსით ურთიერთგამომრიცხავი რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება იმ უფლებას, რომელიც სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ, არ წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ვ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების საკმარის საფუძველს, რამდენადაც სასამართლოს არ შეუმოწმებია, არსებობდა თუ არა რეგისტრაციის გამომრიცხავი გარემოებები.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს საპელაციო სასამართლოს მოტივაციას იმის თაობაზე, რომ ვ. ბ-ს არ გააჩნდა მიწათსარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც არ იძლეოდა მის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ზემოაღნიშნული მსჯელობა არ ემყარება საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტების სრულყოფილ ანალიზს.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს ორ მოდავე სუბიექტზე განხორციელებული პრივატიზაციის ქრონოლოგიას და აღნიშნავს შემდეგს: შპს «...ს» სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ბაზრის ქონება შენობა-ნაგებობებით საკუთრებაში გადაეცა **1995** წლის **1** ნოემბერს.

ვ. ბ-ზე **'8** სასურსათო პავილიონის პრივატიზება მომხდარია **1997** წლის **17** აპრილს. მითითებული პავილიონი საპრივატიზაციოდ გამოტანილია და ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოს მიერ. დადგენილია, რომ პავილიონი არ შედიოდა შპს «...სათვის» გადაცემული ქონების ჩამონათვალში. პრივატიზაციის კანონიერება დადასტურებულია თავად საპელაციო სასამართლოს მიერ. ამდენად, ცალსახაა, რომ **'8** პავილიონი გასხვისების მომენტში არ წარმოადგენდა შპს «...ს» საკუთრებას და მისი გასხვისება მოხდა სახელმწიფოს მიერ უძრავი ქონების გასხვისებისათვის დადგენილი წესების დაცვით.

«ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების განკარგვა ხდებოდა იმ მიწის ნაკვეთის გარეშე, რომელზეც ის არსებული წესით იყო დამაგრებული.

შესაბამისად, ვ. ბ-ზე, ისევე როგორც შპს «...ზე» შენობა-ნაგებობების გასხვისება მოხდა მიწის ნაკვეთის გარეშე, საკუთრების მოწმობაში ასახული და ამ შენობა-ნაგებობებზე მიმაგრებული მიწა დარჩა სახელმწიფო საკუთრებად.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია დოკუმენტაცია, რომლითაც დასტურდება, რომ **'8** სასურსათო პავილიონი **1997** წლის **2** მაისს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში აღრიცხულია ვ. ბ-ის საკუთრებაში.

სამოქალაქო კოდექსის **1515**-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებულ ფუნქციას ახორციელებდნენ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროები.

ცალსახაა, რომ ქონება, კერძოდ **'8** პავილიონი, იმ პერიოდისათვის მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით აისახა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში.

«ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის **2.2** მუხლის «ა» პუნქტის შესაბამისად, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებათ პრივატიზირებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

სამოქალაქო კოდექსის **150**-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ან/და მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი) ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლო თვლის, იმ პირობებში, როდესაც სადავო არ არის **'8** პავილიონის გასხვისების მომენტში მიწაზე სახელმწიფო საკუთრების ფაქტი და ამასთანავე პავილიონი არის ამ მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნა-

წილი, სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილი უნდა იყოს შესაბამისი მოტივაცია, რაც დაასაბუთებს მიწისა და პავილიონის სხვადასხვა უფლების ობიექტებად დარეგისტრირების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას იმის თაობაზე, რომ 2001 წელს ვ. ბ-ის სახელზე მიწის დარეგისტრირების მომენტში, სადავო მიწა ამ დროისათვის წარმოადგენდა შპს «...ის» საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ამ თვალსაზრისით წარმოდგენილი არგუმენტაცია და მტკიცებულებები იმდენად არასრულყოფილია, რომ შეუძლებელია ფაქტის კანონიერების გადამოწმება.

«მიწის რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო ბარათში აღნიშნული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების არც ერთი ნაწილი არ შეიძლება გადავიდეს სხვის საკუთრებაში, თუ მესაკუთრემ წინასწარ არ დაყო ეს ქონება ამ კანონის თანახმად, თუ არ არის გახსნილი ახალი სააღრიცხვო ბარათი ამ ქონების თითოეული ნაწილისათვის და არ არსებობს საკუთრების გადასვლის დამადასტურებელი საბუთი.

იმ პირობებში, როდესაც 18 სასურსათო პავილიონზე, როგორც უძრავ ქონებაზე, დარეგისტრირებულია ვ. ბ-ის უფლება და დადგენილია ამ უფლების კანონიერება, სააპელაციო სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, არსებობდა თუ არა შპს «...ზე» რეგისტრაციის იმგვარად განხორციელების შესაძლებლობა, რის შედეგადაც რეგისტრაცია მოიცავდა სხვის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს.

საკასაციო სასამართლო არ გამოუკვლევია, რა იქცა შპს «...ზე» მიწის რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლად, არ დაუდგენია დაუზუსტებელი რეგისტრაციის პირობებში მხარეთა მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები იძლეოდა თუ არა მიწის გადაფარვის დადგენის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მითითებული საკითხები სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას, რამდენადაც საკასაციო სასამართლო არასაკმარის მტკიცებულებად მიიჩნევს ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1995 წლის 21 აგვისტოს გაცემულ 11-116-2 ცნობას, როგორც შპს «...ზე» მიწის დარეგისტრირების საფუძველს, რამდენადაც ცნობა წინ უსწრებს ორივე მოდავე მხარის პრივატიზაციის პროცესს და ასახავს იმ მდგომარეობას, როდესაც აგრალური მუნიციპალური ბაზარი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმე გასაჩივრებულ ნაწილში დამატებითი გარემოებების დადგენა-გამოკვლევის მიზნით უნდა დაუბრუნდეს იმავე სააპელაციო სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ვ. ბ-ის უფლებამონაცვლის მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც გაუქმდა ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. 146-ში მდებარე 29,14 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ვ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების შესახებ რეგისტრირებული ჩანაწერი და ამ ნაწილში საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთის ადგილმონაცვლეობის კანონიერების შემოწმების ვალდებულება**

#### **განჩინება**

18ს-537-517(კ-10)

10 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2008 წლის 15 დეკემბერს ა., მ. და ვ. მ-შვილებმა სასარჩელო განცხადებით მიმართეს მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მესამე პირების – მ. და მ. ს-ურების მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩევეები სასარჩელო განცხადებით ითხოვდნენ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 ივლისის 1... გადაწყვეტილებისა და ამავე სამსახურის 2008 წლის 10 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

მოსარჩევეები სარჩელში მიუთითებდნენ, რომ ქ. მცხეთაში, ... ქ. 131-ში, მოსარჩევეებს უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, დაახლოებით 10 წელია, სარგებლობაში აქვთ 54 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის მიღების შემდეგ მოსარჩევე ა. მ-შვილმა მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მის სარგებლობაში არსებული 54 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარება. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, რაიმე უფლება რეგისტრირებული არ იყო. 2008 წლის 12 ნოემბერს მოსარჩევეებისათვის ცნობილი გახდა, რომ სადავო 54 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ნაწილობრივ კვეთდა მ. ს-ურის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, მოსარჩევეები აღნიშნავდნენ, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის კოორდინატების შეცვლა მოხდა უკანონოდ.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით ა. მ-შვილის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილება მ. ს-ურის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ჩანაწერში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 ივლისის 1... გადაწყვეტილება მ. ს-ურის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; მოპასუხეს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი, დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების გამოცემა. ა. მ-შვილის სასარჩელო მოთხოვნაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 10 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილების «რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ» ბათილად ცნობის ნაწილში, შეწყდა საქმის წარმოება დაუშვებლობის მოტივით; მ. მ-შვილისა და ვ. მ-შვილის სასარჩელო განცხადების ნაწილშიც შეწყდა საქმის წარმოება სარჩელის დაუშვებლობის გამო.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანებით დამტკიცებულ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» ინსტრუქციის მე-10 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამავე ინსტრუქციის 48-ე-51-ე მუხლებით დადგენილია უძრავი ქონების საკადასტრო აზომვითი ნახაზის აუცილებელი მონაცემები და მისი წარმოდგენის წესი, ხოლო მითითებული ინსტრუქციის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციისა და მისი საკადასტრო მონაცემების რეგისტრაციის მიზნით, უძრავ ნივთს ენიჭება საკადასტრო კოდი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. მცხეთაში, ... და ... ქუჩის გასწვრივ მდებარე 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წლის 18 იანვარს. იმავე უძრავ ქონებაზე 2008 წლის 23 ივნისის წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე განხორციელდა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა. სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული, თუ რამ გამოიწვია მ. ს-ურის სარეგისტრაციო ჩანაწერის უკვე დაზუსტებულ მონაცემებში 2008 წლის 28 ივნისის განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერით ცვლილებების შეტანა, რომლის საფუძველზე სადავო 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთმა შეიცვალა ადგილმდებარეობა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული 2008 წლის 28 ივნისის განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის გამოცემისას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონით დადგენილი წესით არ გამოიკვლია ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად დადებული გარემოება, კერძოდ, რა ფაქტორმა გამოიწვია დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა, რამაც, თავის მხრივ, გამოიწვია რეგისტრირებული სადავო ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში. სასამართლოს მოსაზრებით, ასეთ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა იყოს დასაბუთებული.

სასამართლოს მოსაზრებით, ბათილია ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება მ. ს-ურის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ვინაიდან აღნიშნული გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში სადავო ნაკვეთის შეცვლილი მდებარეობით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილება და სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება მ. ს-ურის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილებისა და დამატების შეტანის თაობაზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება მ. ს-ურის სახელზე

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მოპასუხეს დაევალოს, ყოველ ინდივიდუალურ შემთხვევაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს კანონის ნორმების შესაბამისად დასაბუთებული ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხის მიერ დასაბუთებული უნდა იყოს მ. ს-ურის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული (დაზუსტებული მონაცემებით) **225 კვ.მ** მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლის საფუძვლები, რის შემდეგაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განახორციელოს მ. ს-ურსა და მ. ს-ურს შორის **2008 წლის 21 ივლისის** დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. ს-ურის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

რაც შეეხება ა. მ-შვილის სასარჩელო მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის **2008 წლის 10 ოქტომბრის** გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, სასამართლომ სადავო ურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-4<sup>1</sup> მუხლზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ სადავო აქტით არ დასტურდება მოსარჩელე ა. მ-შვილის კანონიერი ინტერესის შელახვის ფაქტი.

ამასთან, სასამართლომ იმ მოტივზე მითითებით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა მხოლოდ ა. მ-შვილმა, მ. და ვ. მ-შვილების ნაწილში, სარჩელის დაუშვებლობის გამო, შეწყვიტა საქმის წარმოება.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა და მესამე პირებმა – მ. და მ. ს-ურებმა.

აპელანტი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საპელაციო საჩივრით ითხოვდა მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2009 წლის 25 მაისის** გადაწყვეტილების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

აპელანტები – მ. და მ. ს-ურები სააპელაციო საჩივრით ითხოვდნენ მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2009 წლის 25 მაისის** გადაწყვეტილების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2010 წლის 26 იანვრის** გადაწყვეტილებით მ. და მ. ს-ურებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა – მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2009 წლის 25 მაისის** გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ა. მ-შვილის სასარჩელო განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის **2008 წლის 28 ივნისის** <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებისა და **2008 წლის 25 ივლისის** <sup>1</sup>... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამასთან, არ გაიზიარა მოცემულ დავასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები და მიუთითა შემდეგზე:

სადავო პერიოდისათვის მოქმედ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონი არეგულირებს უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე, რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს. დასახელებული კანონის **23-ე** და **24-ე** მუხლებით რეგლამენტირებულია სარეგისტრაციო წარმოების როგორც შეჩერების, ისე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძვლები, ანუ დასახელებული ნორმების ჩამონათვალი მიუთითებს იმ გარემოებებზე, რომელიც გამორიცხავს რეგისტრაციის განხორციელების შესაძლებლობას. სააპელაციო პალატამ აღნიშნულის გათვალისწინებით გაიზიარა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მითითებული ნორმის დანაწესი არ ადგენს სასამართლოს მიერ მითითებული გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულებას, აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ არ არსებობდა სადავო რეგისტრაციის განხორციელების კანონით გათვალისწინებული დამაბრკოლებელი გარემოებანი.

სააპელაციო პალატამ ასევე აღნიშნა, რომ **2008 წლის 25 მარტს**, ა. მ-შვილმა განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. მცხეთაში, ... ქ. **131-ში**, სახლის მიმდებარედ არსებული **54,36 კვ.მ** მიწის ნაკვეთის დაკანონება, რის თაობაზეც არ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი პასუხი. აღნიშნულთან მიმართებით პალატამ მიუთითა მოცემული ურთიერთობის მომწესრიგებელ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონზე, რომლითაც დადგენილია განცხადების განხილვის ვადა, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ექვს თვეს და მისი დასახელებულ ვადაში განუხილველობა ითვლება მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად, რაც ა. მ-შვილს კანონით დადგენილი წესით არ გაუსაჩივრებია.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. მ-შვილის წარმომადგენელმა.

კასატორმა საკასაციო საჩივარში მიუთითა, რომ სააპელაციო პალატის დასკვნები არ გამომდინარეობს მის მიერ გაზიარებულ და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან, ვინაიდან დადგენილია, რომ მცხეთის რაიონის გამგეობამ მ. ს-ურს მიჰყიდა სხვა ნაკვეთი, ხოლო სადავო ადმინისტრაციული აქტებით მ. ს-ურს დაურეგისტრირდა სულ სხვა ნაკვეთი, რომლის გაყიდვის ნება არც თავდაპირველად და არც შემდეგ მცხეთის რაიონის გამგეობას არ გამოუხატავს. კასატორის მოსაზრებით, ამ (უკვე ახალი) მიწის ნაკვეთის მ. ს-ურზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მოეთხოვა სათანადო ორგანოს მიერ გაცე-

მული უფლების დამდგენი ახალი დოკუმენტი, რადგან ამჯერად განიკარგა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ჯერ კიდევ გაუცემელი მიწის ნაკვეთი, რომლის განკარგვაზე სახელმწიფოს უნდა გამოეხატა თავისი ნება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2008 წლის 25 მარტს კასატორმა განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. მცხეთაში, ... ქ. 31-ში, სახლის მიმდებარედ არსებული 54,36 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაკანონება.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 14 მარტის 1... წერილით კასატორ ა. მ-შვილს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთზე ფართობით 54 კვ.მ, მდებარე ქ. მცხეთაში, ... ქუჩისა და ... ქუჩის მიმდებარედ, უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო. ხოლო იმავე სამსახურის 2008 წლის 12 ნოემბერს 1... წერილით კასატორს განემარტა, რომ 54 კვ.მ მიწის ნაკვეთმა, იგივე კოორდინატებით სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში ნაწილობრივ გადაკვეთა მ. ს-ურის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნაკვეთის საზღვრები საკადასტრო კოდით 1... ამდენად, კასატორის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი აღმოჩნდა მ. ს-ურის საკუთრებაში.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ 2005 წლის 14 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაუზუსტებელი მონაცემებით დარეგისტრირდა მცხეთის რაიონის გამგეობის უფლება, ქ. მცხეთაში, ... და ... ქუჩის მიმდებარედ 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო კოდით 1... რეგისტრაციის საფუძველი – მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 14 ივნისის 1681 მომართვა და 2005 წლის 6 ივნისის შერჩევის აქტი.

2006 წლის 17 იანვარს მცხეთის რაიონის გამგეობის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთის ფართობი დაზუსტდა საკადასტრო კოდით 1.

2006 წლის 23 იანვარს მცხეთის რაიონის გამგეობასა და მ. ს-ურს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. მცხეთაში, ... და ... ქუჩის მიმდებარედ 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით 2006 წლის 17 თებერვალს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მ. ს-ურზე.

2008 წლის 23 ივნისს მ. ს-ურმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 28 ივნისს მ. ს-ურის დაზუსტებულ რეგისტრირებულ მონაცემებში შევიდა ცვლილება, რის შედეგადაც სადავო მიწის ნაკვეთმა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში შეიცვალა ადგილმდებარეობა, ხოლო ნაკვეთის ფართობი 225 კვ.მ დარჩა უცვლელი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 ივლისის 1... გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა მ. ს-ურის საკუთრების უფლება ქ. მცხეთაში, ... ქუჩისა და ... ქუჩის კუთხეში 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 1... რეგისტრაციის საფუძველი 2008 წლის 21 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული მ. ს-ურსა და მ. ს-ურს შორის.

მ. ს-ურის განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 10 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილებით «რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ» დამზადდა საკადასტრო გეგმა 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

2009 წლის 25 სექტემბერს მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს მიერ ჩატარებული პირველი იძულებითი აუქციონის საფუძველზე 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა ნ. ჩ-ავა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებელი გადაწყვეტილება სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულია ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების გარეშე, გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი, რაც არ იძლევა მისი კანონიერების შემოწმების შესაძლებლობას და რაც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე!» ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილების დასაბუთებისას შემოიფარგლება ერთადერთი მოტივაციით, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო, «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 23-ე-24-ე მუხლებზე მითითებით, თვლის, რომ აღნიშნული მუხლებით დადგენილი დანაწესი არ ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას გამოიკვლიოს, რითია განპირობებული დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა, რომლითაც იცვლება ნაკვეთის ადგილმდებარეობა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში.

«უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2008წ. 19 დეკემბერს) 23-ე-24-ე მუხლები განსაზღვრავს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლებს. შესაბამისად, გაუგებარია, კონკრეტულად რა მოსაზრების გამო მივიდა სააპელაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ დასკვნამდე და რომელი მატერიალური ნორმა აძლევს საფუძველს, გამორიცხოს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება შეამოწმოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში ნაკვეთის ადგილმდებარეობის კანონიერება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის '800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 52-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მოითხოვება თუ უძრავი ნივთის შესახებ საკადასტრო მონაცემები არ მოიპოვება სარეგისტრაციო სამსახურში ან გამოვლენილია სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული საკადასტრო აღწერის მონაცემთა შეუსაბამობა უფლების დამადასტურებელ საბუთში არსებულ მონაცემებთან; პირი არ ეთანხმება მის საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული უძრავი ნივთის შესახებ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს ან მომიჯნავე უძრავი ნივთის საზღვრებს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმ პირობებში როდესაც 2006 წლის 17 იანვარს მცხეთის რაიონის გამგეობის მოთხოვნით დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის ფართობი საკადასტრო კოდიტ 1..., სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია, რა გარემოებამ განაპირობა ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის აუცილებლობა. იყო თუ არა შეუსაბამობა არსებულ საკადასტრო აღწერის მონაცემებსა და უფლების დამადასტურებელ საბუთში არსებულ მონაცემებს შორის.

იმის გათვალისწინებით, რომ ნაკვეთის მონაცვლეობის შედეგად ადგილი აქვს კასატორის ინტერესთა სფეროში არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ გადაფარვას, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს დადგინდეს, კონკრეტულად რომელ საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის გასხვისება მოხდა მესაკუთრის – მცხეთის რაიონის გამგეობის მხრიდან.

ზემოაღნიშნული გარემოების დადგენის მიზნით საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს საქმეში დაცულ შემდეგ მტკიცებულებებზე: საქმეში წარმოდგენილია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის რაიონული კომისიის 06.06.05წ. შერჩევის აქტი, საიდანაც იკვეთება, რომ გამგეობის მიერ შერჩეულ იქნა 0,0225 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომლის მდებარეობა სიტუაციური ნახაზის შესაბამისად სრულად შეესაბამება იმ მდგომარეობას, რაც სადავო პერიოდისათვის აქვს მიწის ნაკვეთს დაკავებული.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რომლითაც დგინდება რომ მცხეთის რაიონის გამგეობის 1... 14.06.2005წ. მომართვის საფუძველზე განცხადების რეგისტრაციის 1... დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის საზღვრები და საკადასტრო გეგმის შესაბამისად მიწის ნაკვეთმა შეიცვალა საზღვრები. მიწა შერჩევის აქტში მითითებული ნაცვლად დაზუსტებული მონაცემებით ემიჯნება უშუალოდ ... ქუჩას.

საგულისხმოა, რომ მცხეთის რაიონის გამგეობასა და მ. ს-ურს შორის 2006 წლის 23 იანვარს გაფორმებულ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას» საფუძველად უდევს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (უძრავი ქონების შესახებ) საკადასტრო რუკასთან ერთად გაცემული 18.01.2006წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განაცხადის რეგისტრაციის 1...

ამდენად, მიუხედავად ამონაწერის გაცემის თარიღში ერთდღიანი ცდომილებისა, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველად მითითებულია სწორედ საქმეში წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული ამონაწერი და საკადასტრო რუკა.

უდავოა, რომ ამჟამინდელი რეგისტრაციით მიწა მოქცეულია იმ საზღვრებში, რომელიც მიწას ეკავა შერჩევის აქტის საფუძველზე და არა დაზუსტებული მონაცემებით.

უფლების დამადასტურებელ საბუთსა და ამჟამად არსებულ საკადასტრო აღწერის მონაცემებს შორის არსებული შეუსაბამობა, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით საჭიროებს გამგეობის პოზიციის დადგენას, მის საკუთრებაში არსებული რომელი მიწის ნაკვეთის გასხვისება მოახდინა მ. ს-ურზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მთავარი სხდომის დამთავრებამდე სასამართლო უფლებამოსილია აცნობოს პირს, რომლის ინტერესებსაც შეიძლება შეეხოს სასამართლოს გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული პროცესის დაწყების შესახებ და ჩააბას იგი საქმეში მე-3 პირად.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს სასამართლოს აქტიურ როლზე მოიძიოს დამატებითი მტკიცებულებები და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიყენოს საპროცესო კანონმდებლობით მინიჭებული შესაძლებლობა და საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის მიზნით მცხეთის რაიონის გამგეობა საქმეში ჩააბას მე-3 პირის სტატუსით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის გარემოებები გამოკვლეულია არასრულყოფილად, წარმოდგენილი არ არის შესაბამისი სამართლებრივი შეფასებები, რის გამოც საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

### განჩინება

1ბს-1013-986(კ-10)

28 დეკემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, მოქმედების განხორციელების დავალდებულება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 20 ოქტომბერს ვ. გ-იამ ფოთის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა მოპასუხეების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის მოქმედების განხორციელების დავალდება მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა და ქ. ფოთში, ... ქ. 150-ში მდებარე საკარმიდამო მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. მისივე მითითებით, განცხადებას თან დაურთო ტექნიკურს მიერ გაცემული ცნობა, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ მოსარჩელის აწ გარდაცვლილ მამას – ა. გ-იას ქ. ფოთში გააჩნდა საკუთარი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, სამკვიდრო მოწმობა, სახლის გეგმა-ნახაზი და სხვა დოკუმენტაცია.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2009 წლის 10 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანებით დამტკიცებულ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» ინსტრუქციის 62-ე მუხლისა და «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, მას დაევალი უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების შესახებ და რეგისტრაციაში გაეტარებინათ სადავო უძრავი ქონება. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით ვ. გ-იას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ მან ვერ წარადგინა დამატებითი დოკუმენტაცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ქ. ფოთში ... ქ. 150-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მოსარჩელის საკუთრებად ქ. ფოთში, ... ქ. 150-ში მდებარე უძრავი ქონების დარეგისტრირების დავალდებულება და მის მიერ გადახდილი სარეგისტრაციო თანხის გადახდილად ჩათვლა მოითხოვა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ვ. გ-იას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე» საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანების მე-10 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებდა შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. ამავე ბრძანების მეორე მუხლის «კ» ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ფოთის საქალაქო სასამართლომ აგრეთვე მიუთითა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 21-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ფოთის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს ვერ წარუდგინა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინ-

სტრუქციის დამტკიცების თაობაზე» საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანების მეორე მუხლის «კ» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების დამადასტურებელი რომელიმე დოკუმენტი, მოპასუხეებმა მას მართებულად უთხრეს უარი უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე და არ არსებობდა გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, სახლის გეგმა-ნახაზი, სამკვიდრო მოწმობა და 1974 წლის 5 აპრილს გაცემული ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს ცნობა, არ წარმოადგენდა საკმარის მტკიცებულებას იმისათვის, რომ აღიარებული ყოფილიყო სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება. მოსარჩელის მიერ არ იყო წარმოდგენილი რაიმე დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ სადავო ქონებას აწვარდაცვლილი ა. გ-ია.

ფოტის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. გ-იამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მარტის ვ. გ-იას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ფოტის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოტის სარეგისტრაციო სამსახურის თებერვლის გადაწყვეტილებები მიღებული იყო კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ შეიცავდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით დადგენილ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველებს. მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაცია იყო ზოგადი ხასიათის და რომლითაც დასტურდებოდა, რომ იგი იყო 2005 წლის 18 ივნისს გარდაცვლილი ა. გ-იას პირველი რიგის მემკვიდრე და მიიღო მამკვიდრებლის სამკვიდრო აქტები და პასივები, თუმცა მასში არ იყო მითითებული რაიმე კონკრეტულ ქონებაზე მათ შორის უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ფოთში, ... ქ. 150-ში.

ზემოაღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. გ-იამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

კასატორის განცხადებით, სააპელაციო სასამართლომ, მართალია, გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად გაიგო ამ კანონის აზრი და შინაარსი, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანების მეორე მუხლის «კ» ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად შეიძლება ჩაითვალოს სხვა სამართლებრივი აქტი, როგორც სახის აქტსაც კასატორის მოსაზრებით, წარმოადგენდა ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა, რომელთა საფუძველზეც შეიძლებოდა უძრავი ქონების რეგისტრაციაში გატარება, ვინაიდან განადგურებული იყო ტექ. ბიუროს არქივი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ვ. გ-იას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით ვ. გ-იას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიიჩნია, რომ ვ. გ-იას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო, მართალია, ნორმათა შეფარდების ნაწილში იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებებს და თვლის, რომ ამ თვალსაზრისით არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი, მაგრამ იმავდროულად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიდგომა დავის საგნისადმი ატარებს ფორმალურ ხასიათს, საკითხი არასრულყოფილადაა გამოკვლეული და არ არის შეფასებული იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენების საკითხი, რაც შესაძლებელს გახდის მოსარჩელის თავდაპირველ უფლებებში აღდგენას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არის, ერთი მხრივ, საკუთრების უფლების, როგორც ინსტიტუტის გარანტია და მეორე მხრივ, პიროვნების უფლების გარანტია.

საკუთრების უფლების განსაკუთრებული მნიშვნელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო დაუშვებლად მიიჩნევს პირის უფლებების უარყოფას მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მას საკუთარი ბრალის გარეშე არ შეუძლია წარმოადგინოს უფლების დამდგენი დოკუმენტი. უდავო და მხარეთათვის ცნობილ ფაქტს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ქ. ფოტის ტექნიკურ არქივში დაცული მასალები განადგურებულია მომხდარი ხანძრის გამო. ასეთ პირობებში საკასაციო სასამართლო თითოეული მსგავსი დავის მართებულად გადაწყვეტილების საჭიროდ მიიჩნევს ყველა არსებული და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერებასა



და შეფასებას, რამაც ერთობლიობაში უდავო უნდა გახადოს მოსარჩელის სამართლებრივი კავშირი მოთხოვნილი ნივთისადმი.

საკასაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული მოსაზრების განვითარების საფუძველს აძლევს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლში განხორციელებული ცვლილებები, რის შედეგადაც იურიდიული ფაქტის დადგენის გზით მსგავსი უფლებების განსაზღვრა შეიზღუდა საკანონმდებლო დონეზე. ასეთ პირობებში საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს, მოსარჩელეს მიეცეს შესაძლებლობა მის ხელთ არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, საქმის არსებითად განხილვის გზით დაადასტუროს მოთხოვნის საფუძველიანობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ასევე მოიხმობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლის დებულებებს, რომლის შესაბამისადაც, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს აწ გარდაცვლილი ა. გ-იას კავშირი უძრავი ნივთისადმი, ვინ ცხოვრობს მითითებულ სახლში ამ უკანასკნელის გარდაცვალების შემდგომ, ხომ არ მომხდარა აღნიშნული სახლის გასხვისება და არის თუ არა სახლი აღრიცხული მესამე პირის საკუთრებაში. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მითითებული გარემოებების დადგენის მიზნით სასამართლომ უნდა გამოიყენოს საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი ყველა შესაძლო მექანიზმი.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სათანადო შეფასება მიეცეს საქმეში დაცულ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს ცნობას, რომლითაც დასტურდება, რომ გ-ია ა. ტ. ძეს, მცხოვრებს, ქ. ფოთში, ... ქ. 150, გააჩნია საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 35 კვ.მ საქმეში, აგრეთვე, წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ეს სასამართლოს მისცემს შესაძლებლობას დაადგინოს აწ გარდაცვლილი ა. ტ. ძე გ-იას კავშირი საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მიმართ, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ამ და სხვა სათანადო მტკიცებულებების გამოკვლევის გარეშე შეუძლებელი იქნება არსებითად სწორი გადაწყვეტილების მიღება.

საკასაციო სასამართლო ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლომ შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება მისცეს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედებას, კერძოდ, გააჩნდა თუ არა ამ უკანასკნელს სათანადო უფლებამოსილება ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ამ გარემოებებზე დაყრდნობით მიეღო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს საქმის გარემოებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ გამოკვლევას, იმედგარეულად აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ თანაბარმნიშვნელოვნად უნდა უზრუნველყოს როგორც პირის უფლებების გარანტირება, ისე მოთხოვნის კანონიერება და წინამდებარე სარჩელი დააკმაყოფილოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე უდავო გახდება კასატორისა და მისი მამკვიდრებლის უფლებრივი კავშირი მოთხოვნილი ნივთისადმი.

ზემოაღნიშნული გარემოებების დადგენა-გამოკვლევის მიზნით საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 412-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ვ. გ-იას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შენარჩუნება წითელი ხაზების კორექტირების დროს

## განჩინება

1ბს-888-822 (კ-10)

2 თებერვალი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და მოქმედების არაკანონიერად ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი:

**09.07.09 წ.** შპს «...» სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – ქ. თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიმართ, რომლითაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და მოქმედების არაკანონიერად ცნობა მოითხოვა.

**28.10.09 წ.** შპს «...» წარადგინა დაზუსტებული სარჩელი, რომლითაც მოპასუხეებამ მიუთითა ქ. თბილისის მერია და სსიპ – თბილისის არქიტექტურის სამსახური. მოსარჩელემ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის **19.05.08 წ.** **1336** ბრძანებისა და ქ. თბილისის მერის **21.05.09 წ.** **1492** განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის **12.06.08 წ.** მოქმედების – ქ. თბილისში, ... ქ.141-ში შპს «...» **464** კვ.მ მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზების გეგმის დამტკიცების შესახებ არაკანონიერად აღიარება მოითხოვა. მოსარჩელემ განმარტა, რომ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის **19.05.08 წ.** **1336** ბრძანებით დაკმაყოფილდა რ. გ-იანის, დ. ჯ-ძის, დ. ნ-ძის, ა. ყ-ულისა და გ. გ-იანის მოთხოვნა. კორექტირებულ იქნა ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქდაგეგმარების მთავარი სამმართველოს მიერ **2005 წლის** შპს «...» დამზადებული გენერალური გეგმის ე.წ წითელი ხაზები. აღნიშნულ ბრძანებაზე მოსარჩელემ წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი, რომელიც ქ. თბილისის მერის **21.05.09 წლის** **1492** განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის **19.05.08 წ.** **1336** ბრძანება და ქ. თბილისის მერის **21.05.09 წ.** **1492** განკარგულება ეწინააღმდეგება «სარკინზო კოდექსის» მე-5 მუხლის 1-ელ და მეორე ნაწილებსა და «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ» კანონის 3.2-ე პუნქტის «ი» და «ნ» ქვეპუნქტებს, ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რკინიგზის ლიანდაგის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რომელიც არის რკინიგზის საკუთრებაში (მართლობაში) არსებული ოცმეტრიანი გასხვისების ზოლი და მისი სხვა იურიდიული თუ ფიზიკური პირის საკუთრებაში (სარგებლობაში) გადაცემა დაუშვებელია. გარდა ამისა, არასწორია ქ. თბილისის მერის **21.05.09 წ.** **1492** განკარგულებაში მითითება იმის თაობაზე, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის **01.12.94 წ.** **118.13.561** დადგენილებით კონცერნ «...» დაუმარგადა სადავო მიწის ნაკვეთი, რადგან აღნიშნული დადგენილებით კონცერნ «...» რკინიგზის სადგურის მარჯვენა მხარეს არსებული სასადილო-ლუდის ბარის შენობის მიმდებარე **1400** კვ.მ ფართის ტერიტორია დაუმარგადა არა საკუთრების, არამედ იჯარის უფლებით. ამასთან, დ. ნ-ძეს ქონების მართვის სამინისტრომ გადასცა არა სასადილოს შენობა, არამედ მან **21.05.01 წ.** ხელშეკრულებით სახელმწიფოსაგან შეიძინა შპს «...» საწესდებო კაპიტალში არსებული სახელმწიფოს წილი **77,662%**, რაც გამოიხატებოდა ფულადი ღირებულებით და არა ნატურით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **17.12.09 წ.** გადაწყვეტილებით შპს «...» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის **01.12.94 წ.** **128.13.561** დადგენილებით დაკმაყოფილდა კონცერნ «...» დირექციის მოთხოვნა რკინიგზის სადგურის მარჯვენა მხარეს მდებარე **129** სასადილო-ლუდის ბარის რეკონსტრუქციისა და ფუნქციის შეცვლასთან დაკავშირებით საბითუმო ვაჭრობის ცენტრის მოწყობის მიზნით შენობის მიმდებარედ არსებული **1400** კვ.მ მიწის ნაკვეთის იჯარით დამაგრების შესახებ. ამავე დადგენილებით კონცერნ «...» დაევალა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება მიწის რესურსების სამმართველოსთან, ხოლო არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მთავარ სამმართველოს დაევალა კონცერნ «...» მიერ **1:500** მასშტაბში ტოპოგრაფიული გადაღების წარდგენის შემდეგ, მისივე დაკვეთით სამუშაოების შესრულება, რაც დაკავშირებული იყო წითელი ხაზების ადგილზე გადატანასთან. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის **01.12.94 წ.** **128.13.561** დადგენილების საფუძველზე დამზადდა ქ.თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, ... ქ.141 კონცერნ «...» მართლობაში მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გენ-გეგმა, ე.წ. წითელი ხაზები.

საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს **10.01.2000 წ.** **11-3/11** ბრძანებით რკინიგზის მუშაკთა მომარაგების საგზაო სავაჭრო საწარმოო გაერთიანების «...» ქონების ბაზაზე დაფუძნდა შპს «...», სახელმწიფოს **100%** წილობრივი მონაწილეობით. ამავე ბრძანების მე-3 პუნქტის თანახმად შპს «...» საწესდებო კაპიტალი აუდიტორული ფირმა შპს «...» მიერ გაცემული **01.12.99 წ.** დასკვნის საფუძველზე განისაზღვრა **74860** ლარით. აღნიშნული აქტით დასტურდება, რომ აუდიტის მიერ **74860** ლარად შეფასდა შპს კონცერნ «...» სარგებლობაში არსებული, ქ.თბილისში ... ქ.141-ში **90** წ. აშენებული ერთსართულიანი სასადილოს შენობა. ქ.თბილისის დიდუბე-ჩუ-

დურეთის რაიონის სასამართლოს მიერ **02.02.2000** წ. სახელმწიფო **100%**-იანი წილობრივი მონაწილეობით რეგისტრირებულ იქნა შპს «...».

საქალაქო სასამართლომ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის მოადგილის **12.04.2000** წ. **106/49** წერილისა და საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის **31.03.2000** წ. **11-3/225** ბრძანების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ სამინისტროს **16.07.99** წ. **11-3/385** ბრძანების **11** დანართის მე-**8** გრაფაში მითითებული შპს კონცერნ «...» მიერ გადახდილი თანხა – **6986** აშშ დოლარის ნაცვლად განისაზღვრა **8503,62** აშშ დოლარით, რაც შესაბამისად შეადგენდა ქონების **22,378%**-ს. ამავე ბრძანებით სამინისტროს საწარმოებში სახელმწიფო წილის აღრიცხვისა და მართვის დეპარტამენტს დაევალა შესაბამისი ცვლილებების შეტანა მონაცემთა ბაზაში და იმ გარემოების დადასტურება, რომ შპს კონცერნ «...» მის მიერ ქონების – ქ.თბილისში, ... ქ.141-ში მდებარე საქართველოს რკინიგზის მუშაკთა მომარაგების საგზაო სავაჭრო საწარმოს გაერთიანების «...», გამოსასყიდად გადახდილი თანხის (**8503,62** აშშ დოლარი) შესაბამისად, ამავე ქონების ბაზაზე დაფუძნებული შპს «...»-ის პარტნიორული წილი შეადგენდა **22,378%**-ს. **11.04.03** წ. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ ამავე სამმართველოს **04.05.01** წ. **11-4/233** ბრძანების, **21.05.01** წ. ხელშეკრულებისა და **18.05.01** წ. **110** მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა **123/1863-კ** და დ. ნ-ძეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, ... ქ. 141-ში მდებარე შპს «...-ის» სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული წილი – საწესდებო კაპიტალის **77,622%**. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ დადგინოდად მიიჩნია, რომ შპს «...» **100%**-იანი წილი სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულ იქნა.

საქალაქო სასამართლომ ასევე საქმის მასალების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ **16.08.05** წ. გაცემულ იქნა მიწის ნაკვეთის გეგმა, რომლის საფუძველზეც შპს «...» საკუთრებად დარეგისტრირდა თბილისში, რკინიგზის ცენტრალური ვაგზლის ტერიტორიაზე (ნაკვეთის **105/061**) არსებული **219 829** კვ.მ. დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი. ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის **19.05.08** წ. **1336** ბრძანებით დაკმაყოფილდა რ. გ-იანის, დ. გ-იანის, დ. ნ-ძის, ა. ყ-ულის, ფ. გ-იანის მოთხოვნა და კორექტირებულ იქნა ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქგეგმარების მთავარი სამმართველოს მიერ **2005** წ. შპს «...» დამზადებული გენერალური გეგმა ე.წ. «წითელი ხაზები», ვინაიდან შპს «...» წითელი ხაზების დამზადებისას არ იქნა გათვალისწინებული ის გარემოება, რომ რკინიგზის სადგურის მარჯვენა მხარეს არსებული **129** სასაბაგილო-ლუდის ბარის მიმდებარე კონცერნ «...» **01.12.94** წ. **128.13.561** დადგენილების საფუძველზე დამზადდა გენერალური გეგმა. ქ.თბილისის მერიის **21.05.09** წ. **1492** განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა შპს «...» ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის **19.05.08** წ. **1336** ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე იმ მოტივით, რომ ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქგეგმარების მთავარმა სამმართველომ **2005** წ. შპს «...» წითელი ხაზების დამზადებისას არ გათვალისწინა «...» უკვე არსებული მიწის ნაკვეთის გეგმა, რაც ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა **19.05.08** წ. ბრძანებით გამოასწორა და განახორციელა უკვე არსებული კანონიერ ძალაში მყოფი **1999** წ. დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის გეგმის შესაბამისად.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მიერ მითითებული სარჩელის სამართლებრივი საფუძველები და აღნიშნა, რომ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის, ხოლო ამჟამად სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის კომპეტენციას არ განეკუთვნება მითითებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური მიწის ნაკვეთის გეგმის შედგენისას ახორციელებს რეალურ ქმედებას, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის გეგმა არის ფიზიკურ კონტექსტში ნაჩვენები მიწის ნაკვეთის განთავსება, შესაბამისად მისი დამზადება არ წარმოშობს სუბიექტისათვის საკუთრების უფლებას. ამასთან, შპს «...» სადავოდ არ გაუხდია რკინიგზის მუშაკთა მომარაგების საგზაო სავაჭრო საწარმოო გაერთიანების «...» ქონების ბაზაზე სახელმწიფოს **100%** წილობრივი მონაწილეობით საწარმოს დაფუძნების და არც შემდგომ ამ საწარმოს წილის გასხვისების კანონიერება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ მიიჩნია შპს «...» არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ შპს «...» შენობა გადაცემული ჰქონდა იჯარით და არა საკუთრების უფლებით.

ასევე დადგინდა ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, მოსარჩელის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უგულვებელყოფილ იქნა საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული მოთხოვნები, ვინაიდან ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ განხორციელდა იმ ფაქტობრივი მდგომარეობის აღდგენა, რაც არსებობდა შპს «...» წითელი ხაზების დამტკიცებამდე, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და არსებული მიწის ნაკვეთის გეგმის შესაბამისად და არა საკუთრების უფლების მინიჭება.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა შპს «...». თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **22.04.10** წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **17.12.09** წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგინდად ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე მათ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები.

საპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა შპს «...», რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა შემდეგ გარემოებათა გამო: სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რკინიგზის ლიანდაგიდან 20 მეტრის ფარგლებში, რომელიც 2003 წლამდე მოქმედი «სარკინიგზო ტრანსპორტის შესახებ» კანონისა და დღეს მოქმედი «სარკინიგზო კოდექსის» მე-5 მუხლის 1-ელი და მე-2 ნაწილების თანახმად არის რკინიგზის საკუთრებაში (მართლზომიერ მფლობელობაში) არსებული გასხვისების ზოლი. ამასთან, «ფიზიკური პირებისა და იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტისა და ამჟამად მოქმედი «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის «ი» და «ნ» ქვეპუნქტების თანახმად, აღნიშნული მიწა განეკუთვნება რკინიგზას და მისი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირებისათვის საკუთრებაში (სარგებლობაში) გადაცემა დაუშვებელია. ამდენად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების თანახმად, შპს «...» 16.08.05 წ. დამზადებული გენერალური გეგმის ე.წ. «წითელი ხაზების» კორექტირება მოხდა აღნიშნული ნორმების უგულვებელყოფით. კასატორი არ ეთანხმება ქ. თბილისის მერის 1492 განკარგულებაში მითითებას იმის თაობაზე, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 01.12.94 წ. 128.12.561 დადგენილებით კონცერნ «...» ვაგზლის მიმდებარე ტერიტორიის დამაგრება ადასტურებს კონცერნ «...» სადავო ფართზე საკუთრების უფლებას და მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დადგენილებით «...» რკინიგზის სადგურის მარჯვენა მხარეს არსებული სასადილო-ლუდის ბარის შენობის მიმდებარე 1400 კვ.მ. ფართის ტერიტორია დაუმაგრდა იჯარით და არა საკუთრების უფლებით. ასევე დ. ნ-მეს ქონების მართვის სამინისტრომ 21.05.01 წ. ხელშეკრულებით გადასცა არა სასადილოს შენობა, არამედ შპს «...» საწესდებო კაპიტალში არსებული სახელმწიფოს წილი 77,662%, რომელიც გამოიხატება ნატურით და არა ფულადი ღირებულებით. ამდენად, «...» კონცერნ «...» გადაეცა იჯარით, შესაბამისად, სადავო ტერიტორიაც ექნებოდა იჯარით და არა საკუთრების უფლებით.

კასატორი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით სადავო მიწის ნაკვეთი არის «...» საკუთრება, ამდენად, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მას აყენებს ქონებრივ ზიანს. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ მხარეებს სახელმწიფოს მიერ გამოცემული შპს «...» საკუთრების დამადასტურებელი ადმინისტრაციული აქტები სადავოდ არ გაუხდიათ.

შპს «...» მოითხოვს გაუქმდეს თბილისის საპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.04.10 წ. განჩინება და ახალი გადაწყვეტილებით ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 19.05.08 წ. 1336 ბრძანება და ქ. თბილისის მერიის 21.05.09 წ. 1492 განკარგულება. ასევე არაკანონიერად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 12.06.08 წ. მოქმედების – ქ. თბილისში, ... ქ.141-ში შპს «...» 464 კვ.მ მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზების გეგმის დამტკიცების შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს 01.12.10წ. განჩინებით შპს «...» საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მხარეთა დასწრებით საქმის განხილვა. სხდომაზე კასატორმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენლებმა, ასევე მესამე პირმა საკასაციო საჩივარი არ ცნეს და ითხოვეს საპელაციო პალატის განჩინების უცვლელად დატოვება.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 19.05.08წ. 1336 ბრძანების საფუძველზე კორექტირებულ იქნა თბილისის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქგეგმარების მთავარი სამმართველოს მიერ 2005 წელს შპს «...» დამზადებული გენგეგმა. კორექტირების შედეგად შპს «...» წითელი ხაზებით მონიშნული მიწის ნაკვეთის ფართი 464 კვ.მ-ით შემცირდა. საქმეზე დადგენილად არის ასევე ცნობილი, რომ ქ. თბილისში, ... ქ.141-ში არსებული ერთსართულიანი სასადილოს შენობის საერთო ფართობი 470 კვ.მ, სარდაფის გათვალისწინებით. ამდენად, წითელი ხაზების კორექტირებით 464 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საზღვრები მთლიანად ხვდება შპს «...» საკუთრებაში არსებული შენობის ფარგლებში და აღნიშნული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს კორექტირებული მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. სკ-ის 150.1 მუხლის შესაბამისად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკავებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების გარეშე ან/და მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე, ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამდენად, სკ-ის 150-ე მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობა არის მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ცალკე უფლების ობიექტად ის შეიძლება აღირიცხოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. გენგეგმის კორექტირების პერიოდში მოქმედი «უმრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 17.1 მუხლი ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთის ისეთი არსებითი შემადგენელი ნაწილის დამოუკიდებელი უფლების ობიექტად რეგისტრაციას, როგორცაა ხაზოვანი ნაგებობები. «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 11.08.05 წ. 1140 დადგენილების, ამჟამად მოქმედი საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. 157 დადგენილების თანახმად, ხაზობრივ ნაგებობას წარმოადგენდა საკომუნიკაციო ნაგებობა, სავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, მილგაყვანილობა, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი და კავშირგაბმულობის ხაზები, ფუნქციულიორი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში შენობა საჯარო რეესტრში ცალკე აღირიცხული არ ყოფილა,

წითელი ხაზების კორექტირების მომენტში შენობა ცალკე უფლებების ობიექტად არ განიხილებოდა. ამდენად, «...» საწესდებო კაპიტალში ჩადებული შენობა-ნაგებობა არ არის გამოჯნული მიწის ნაკვეთისგან და ცალკე უფლების ობიექტს არ წარმოადგენს, შენობა-ნაგებობა არის კორექტირებული მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, მხარეები ადასტურებენ, რომ კორექტირებული ნაკვეთი მთლიანად არის დაფარული შპს «...» საკუთრებაში მყოფი შენობით, ამასთანავე, მოსარჩელე – შპს «...» სადავოდ არ გაუხდია სახელმწიფოს მიერ შპს «...-ის» კერძო პირებზე გასხვისება. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 10.01.2000წ. 11-3/11 ბრძანებით რეინიგვის მუშაკთა მომარაგების საგზაო-სავაჭრო საწარმოო გაერთიანების «...-ის» ბაზაზე დაფუძნდა შპს «...», სახელმწიფოს 100% წილობრივი მონაწილეობით. შპს-ს საწესდებო კაპიტალი 74860 ლარით განისაზღვრა, აღნიშნულს საფუძვლად დაედო აუდიტორული ფირმა შპს «...» 01.12.99წ. 111033 დასკვნა, რომლის თანახმად, ქ.თბილისში, ... ქ. 141-ში, 1990 წელს აშენებული ერთსართულიანი სასაბურთალოს შენობა 470 კვ.მ. საერთო ფართობით 74860 ლარად შეფასდა. ქ.თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 02.02.2000წ. დადგენილებით რეგისტრაციაში გატარდა შპს «...», სახელმწიფოს 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 31.03.2000წ. 11-3/225 ბრძანებით კონცერნ «...» პარტნიორული წილი ქონების ბაზაზე დაფუძნებული შპს «...» საწესდებო კაპიტალში 22,378% შეადგინა. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ 04.05.01წ. 11-4/233 ბრძანების, კონკურსის შედეგების საფუძველზე სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და დ. ნ-ძეს შორის 21.05.01წ. დადებული ხელშეკრულებისა და 18.05.01წ. 110 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 11.04.03წ. გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა 123/1863-კ, რომლის მიხედვით დ.ნ-ძეს საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, ... ქ. 141-ში მდებარე შპს «...» სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული წილი – საწესდებო კაპიტალის 77,622%. შპს «...» დამფუძნებლების და საწესდებო კაპიტალის წილების შესახებ მონაცემები დასტურდება სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებით. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს «...» 100%-იანი წილი, რომლის საწესდებო კაპიტალში შეტანილი იქნა ქ.თბილისში, ... ქ. 141-ში მდებარე ერთსართულიანი სასაბურთალოს შენობა, სახელმწიფოს მიერ გასხვისდა მთლიანად. შპს «...» სადავოდ არ გაუხდია სახელმწიფოს მიერ შპს «...-ის» კერძო პირებზე გასხვისება, საწარმოს პრივატიზება სადღეისოდ არ გაუქმებულა და ძალაშია. საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ შპს «...» საწესდებო კაპიტალის წილი გამოიხატება ფულადი ღირებულებით და არა ნატურით. ამასთანავე, იმის გათვალისწინებით, რომ შპს «...» საწესდებო კაპიტალის ფორმირება მოხდა არაფულადი შენატანით, საზოგადოების საკუთრებაში მყოფი ლუდის ბარის შენობით, საკასაციო პალატა თვლის, რომ შპს «...» კაპიტალის სხვა პირებზე გასხვისებით სახელმწიფომ სრულად დათმო საკუთრების უფლება ქ.თბილისში, ... ქ. 141-ში მდებარე ერთსართულიანი სასაბურთალოს შენობაზე და იგი დარჩა შპს «...» საკუთრებად. შპს «...» სადავოდ არ გაუხდია სახელმწიფოს მიერ შპს «...» კერძო პირებზე გასხვისება, საწარმოს პრივატიზება სადღეისოდ ძალაშია. ამასთანავე, საქმეზე დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს, რომ წითელი ხაზების კორექტირების შედეგად გამოყოფილი ნაკვეთი მთლიანად არის დაფარული შპს «...» საკუთრებაში მყოფი შენობით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის – შპს «...» მოთხოვნა ქ.თბილისში, ... ქ. 141-ში არსებული ერთსართულიანი სასაბურთალოს შენობით დაკავებული მიწის ნაკვეთზე წითელი ხაზების კორექტირების გაუქმების შესახებ. ამასთანავე, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ წითელი ხაზების დადგენას მიწის ნაკვეთის რეალური ადგილმდებარეობის და საზღვრების გამოჯნვის დატვირთვა აქვს, ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ რეალური ქმედების განხორციელებით, კერძოდ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის და არსებული მიწის ნაკვეთის გეგმის მიხედვით წითელი ხაზების კორექტირებით არ გადაწყვეტილა საკუთრების უფლება, მოხდა იმ ფაქტობრივი მდგომარეობის აღდგენა, რომელიც არსებობდა ზემოაღნიშნული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და 1999 წელს დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის გეგმის შესაბამისად, შპს «...» წითელი ხაზების დამტკიცებამდე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო საჩივარში მითითებული კანონის დარღვევას ადგილი არ ჰქონია, რაც სსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შპს «...» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.04.2010წ. განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. მიწის გადასახადი

### მიწის გადასახადი და იჯარის ქირა

#### განჩინება

18ს-882-844(კ-09)

25 თებერვალი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: დარიცხული მიწის გადასახადის გაუქმება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2004 წლის 27 აპრილს შპს «...» სარჩელით მიმართა წალკის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – წალკის რაიონული საგადასახადო ინსპექციისა და წალკის მიწის მართვის სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 1997 წლის 12 მარტს შპს «...» და წალკის რაიონის გამგეობას შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება, რომლის რეგისტრაცია 1998 წლის 2 თებერვალს განხორციელდა. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს «...» გადაეცა 206,5 ჰა – მეორე კატეგორიის სახნავი მიწა, 85,5 ჰა – მესამე კატეგორიის სახნავი მიწა, 11,8 ჰა – სათიბი და 6,4 ჰა – საძოვარი, საერთო ჯამში 310,5 ჰა მიწა. იჯარის წლიური თანხა განისაზღვრა 4578 ლარით. რუსთავის საოლქო საგადასახადო ინსპექციისადმი წალკის რაიონული საგადასახადო ინსპექციის უფროსის 2004 წლის 29 მარტის წერილის თანახმად, შპს «...» 1997-2000 წლების ჩათვლით დაერიცხა მიწის გადასახადი, 1997 წლის – 4585 ლარი, 1998 წლის – 7811 ლარი, 1999 წლის – 8710 ლარი, 2000 წლის – 8710 ლარი, საერთო ჯამში – 24 866 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1997 წლის 12 მარტის იჯარის ხელშეკრულების 1-ელი მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე იჯარით აღებული მიწის ფართობი, მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა ამ ხელშეკრულების რეგისტრაციიდან ხუთი დღის ვადაში. რეგისტრაცია განხორციელდა მიწის მართვის სამმართველოში 1998 წლის 2 თებერვალს, ამიტომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახადის გადახდა მას 1998 წლიდან უნდა დაკისრებოდა. მოსარჩელის მოსაზრებით, 1997 წელს შპს «...» მიწის გადასახადი არ ეკისრებოდა, რადგან საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (1997 წლის 13 ივნისის რედაქცია) მე-6 კარი მიწის გადასახადის შესახებ ამოქმედდა 1998 წლიდან. ამავე დროს მოქმედი საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 18 დეკემბრის 1398 ბრძანებულების «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო მიწებით სარგებლობისათვის გადასახადის შესახებ» მე-3 პუნქტში კი მითითებული იყო, რომ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც იჯარით ან ქვეიჯარით ჰქონდათ აღებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, მიწის გადასახადს არ იხდიდნენ.

მოსარჩელის განმარტებით, ასევე არასწორად იყო მითითებული 1998 წლის მიწის გადასახადის ოდენობა – 7 311 ლარი. იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო თანხის – 4 578 ლარის შეცვლა მხოლოდ კანონის ან ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძლებოდა. მოცემულ შემთხვევაში კი, გადასახადის შეცვლა მოხდა მოსარჩელესთან შეთანხმების გარეშე, რაც ეწინააღმდეგებოდა ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებს.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ 1999 წელს შპს «...» რიცხული საიჯარო ფართობიდან 292,0 ჰა სახნავი მიწის ფართობი ეროზიის შედეგად გადაყვანილ იქნა სათიბ კატეგორიაში, შესაბამისად, მიწის გადასახადი 7 476 ლარით ნაკლები, ანუ 1 234 ლარი უნდა დარიცხვოდა. მოსარჩელის განმარტებით, იქიდან გამომდინარე, რომ წალკის რაიონულმა სასამართლომ 2000 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით გააუქმა იჯარის ხელშეკრულება, შპს «...» 2000 წელს 8 710 ლარის ნაცვლად 617 ლარი უნდა დარიცხვოდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ დარიცხული მიწის გადასახადის – 24 866 ლარის 1 979 ლარამდე შემცირება მოითხოვა.

წალკის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; შპს «...» დარიცხული მიწის გადასახადი 24 866 ლარი შემცირდა 19 543 ლარით და გადასახდელად დაერიცხა 5 323 ლარი; შპს «...» სასარჩელო მოთხოვნას დანარჩენ ნაწილში უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე.

წალკის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა წალკის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად გადაეცა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005 წლის 24 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...», რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006 წლის 19 ივნისის განჩინებით შპს «...» საკასაციო საჩივარი დაუშვებლობის გამო დარჩა განუხილველი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 14 თებერვლის განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად წალკის რაიონის გამგეობა იქნა ჩამბული.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა; შპს «...» დარიცხული მიწის გადასახადი 24 866 ლარი შემცირდა 19 543 ლარით და გადასახდელად დაერიცხა 5 323 ლარი; შპს «...» სასარჩელო მოთხოვნა დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1997 წლის 12 მარტს შპს «...» და წალკის რაიონის გამგეობას შორის დაიდო სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 1-ელი მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა 326,93 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გადაცემა. ხელშეკრულების 1-ელი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება დაიდო 10 წლის ვადით და ძალაში შევიდა მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის სამსახურში რეგისტრაციის მომენტიდან. ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტის შესაბამისად, იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებით სარგებლობისათვის ქირის ყოველწლიური თანხა შეადგენდა 4578 ლარს. საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს «...» 1997 წელს გადაიხადა მიწის გადასახადი 4450 ლარის ოდენობით, ხოლო წალკის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ გაცემული ცნობის საფუძველზე შპს «...» დაერიცხა მიწის გადასახადი 24 866 ლარის ოდენობით.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რომლის ერთი მხარე იყო წალკის რაიონის გამგეობა, რომელიც «სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ» საქართველოს კანონის (1996 წლის 28 ივნისის რედაქცია) მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლებამოსილი იყო, წალკის რაიონის გამგებლობის ტერიტორიის ფარგლებში იჯარით გაეცა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა «სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ» საქართველოს კანონის (1996 წლის 28 ივნისის რედაქცია) მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოიჯარე მიწათსარგებლობის უფლებას მოიპოვებდა ხელშეკრულების საფუძველზე. იჯარის ხელშეკრულება იყო მეიჯარისა და მოიჯარის საიჯარო ურთიერთობათა განმსაზღვრელი დოკუმენტი, რომელიც იდებოდა განსაზღვრული ვადით ნებაყოფლობისა და მხარეთა თანხმობის საფუძველზე, წერილობითი ფორმით, ამ კანონისა და საქართველოს სხვა ნორმატიული აქტების შესაბამისად. საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ შპს «...» მიწის გადასახადი უნდა დარიცხვოდა 1997 წლიდან და 1997 წელს გადახდილი თანხის ჩათვლა 1998 წლის გადასახადში ხანდაზმული იყო.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ხელშეკრულების 1-ელი მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნაზე, რომლის მიხედვითაც, წინამდებარე ხელშეკრულება დადებული იყო 10 წლის ვადით და ძალაში შედიოდა წალკის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის სამსახურში რეგისტრაციის მომენტიდან. საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს 1996 წლის 6 აგვისტოს «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების ღონისძიებათა თაობაზე 12-202 ბრძანების თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაცია ევალებოდა მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის შესაბამის რაიონულ სამსახურებს. მოცემულ შემთხვევაში ხელშეკრულება წალკის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის სამსახურის რეგისტრაციაში 1998 წლის 2 თებერვალს გატარდა. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (1997 წლის 26 ივნისის რედაქცია) 328-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილი იყო განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის დასრულების შემდეგ. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული ნორმის შესაბამისად შპს «...» საიჯარო ქირა უნდა გადაეხადა 1998 წლის 2 თებერვლიდან. საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ შპს «...» 1997 წლიდან ფაქტობრივად ფლობდა და სარგებლობდა საიჯარო მიწის ნაკვეთით, რადგან აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები მხარის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 18 დეკემბრის 1398 ბრძანებულების მე-3 პუნქტზე, რომლის საფუძველზეც ფიზიკური ან იურიდიული პირები, რომლებსაც იჯარით ან ქვეიჯარით ჰქონდათ აღებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, მიწის გადასახადს არ იხდიდნენ და ამ ნაკვეთებზე მიწის გადასახადის გადახდა ეკისრებოდათ მეიჯარე-ფიზიკურ პირებს და მიწის იჯარით გაცემისათვის სახელმწიფოსგან უფლებამოსილ პირებს. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მიწის გადასახადის გადახდა ეკისრებოდა წალკის რაიონის გამგეობას და არა შპს «...».

საქალაქო სასამართლომ 1998-1999 წლებში შპს «...» გაზრდილი ქირის დარიცხვასთან დაკავშირებით მიუთითა «სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ» საქართველოს კანონის (1996 წლის 28 ივნისის რედაქცია) მე-5 მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იჯარით აღებული მიწით და სხვა ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარე მეიჯარის სასარგებლოდ იხდიდა სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ქირას. ამავე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, იჯარის ქირის ოდენობა განისაზღვრებოდა იჯარის ხელშეკრულებით, ამასთან სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ყოველწლიურ ქირად ითვლებოდა ამავე მიწით სარგებლობისათვის მოქმედი წესით დადგენილი გადასახადი. სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ქირა შეიძლება შეცვლილიყო მხარეთა შეთანხმებით. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, მხარეთა მიერ საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველწლიურად 4578 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტი ითვალისწინებდა მიწის იჯარის ქირის შეც-

ვლას საქართველოს კანონმდებლობით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ საიჯარო ქირის ოდენობა მოცემული ხელშეკრულების ერთ-ერთ არსებით პირობას წარმოადგენდა. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლებოდა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებოდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საიჯარო ქირის გაზრდა უნდა მომხდარიყო მხარეთა შეთანხმებით, საიჯარო ხელშეკრულებაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანის გზით და არა ცალმხრივი წესით.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მსჯელობა იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ შპს «...» რიცხული იჯარით არსებული ფართობიდან 292,0 ჰა გადაყვანილ იქნა სათბო კატეგორიაში და შესაბამისად, ამ წელს საიჯარო ქირის გადასახადი – 1234 ლარი უნდა დარიცხვოდა, რადგან მიწის დაბალი ხარისხის კატეგორიაში გადაყვანა მეიჯაროს მონაწილეობის გარეშე მოხდა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანა მხარეთა შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში არ განხორციელებულა.

საქალაქო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, შპს «...» 2000 წლის მიწის გადასახადის 8 710 ლარის ოდენობით დაკისრებასთან დაკავშირებით, რადგან წალკის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით მხარეთა შორის 1997 წლის 12 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულება გაუქმდა, შესაბამისად, 2000 წელს შპს «...» საიჯარო ქირის გადასახადი 617 ლარის ოდენობით უნდა დაკისრებოდა.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს «...» დარიცხული მიწის გადასახადი 24 866 ლარი უნდა შემცირებულიყო 19 543 ლარით და შპს «...» გადასახდელად უნდა დაკისრებოდა 5 323 ლარი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 ივლისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის უფლებამონაცვლედ დადგენილ იქნა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია); წალკის გამგეობის უფლებამონაცვლედ დადგენილ იქნა წალკის მუნიციპალიტეტი (მუნიციპალიტეტის გამგეობა და მუნიციპალიტეტის საკრებულო).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დაეთანხმა და გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (1997 წლის 13 ივნისის რედაქცია) 237-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, საგადასახადო ორგანოს შეემლო დაერიცხა და გადაესინჯა გადასახადის დარიცხული თანხის დარიცხვა და გადასინჯვა საგადასახადო პერიოდის დამთავრებიდან 6 წლის განმავლობაში. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, გადასახადის გადამხდელი უფლებამოსილი იყო საგადასახადო პერიოდის დამთავრებიდან 6 წლის განმავლობაში მოეთხოვა ზედმეტად გადახდილი გადასახადის დაბრუნება ან ჩათვლა. ამავე კოდექსის 256-ე მუხლის მე-9 ნაწილის თანახმად კი, ამ კოდექსის 237-ე მუხლის 1-ელი ნაწილიდან გამომდინარე, გადამხდელს უფლება ჰქონდა გაესაჩივრებინა დარიცხული გადასახადის თანხა ან საგადასახადო ორგანოს გადაწყვეტილება გადასახადის დარიცხვის ან სხვა გადაწყვეტილების შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 6 წლის განმავლობაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლობის გამო ვერ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლოში წარმოდგენილი იყო 2008 წლის 11 ნოემბრის პერიოდისათვის შედგენილი შედარების აქტი, რომლის თანახმადაც, შპს «...» (ს/ნ ...; ... მუნიციპალიტეტი) 1999 წლის 1 იანვრიდან 2004 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში მიწის გადასახადი არ ერიცხებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ დავა არსებითად სწორად გადაწყვიტა, შესაბამისად, არ არსებობდა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალურმა ცენტრმა (საგადასახადო ინსპექციამ), რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ნორმები და არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. კასატორმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ შპს «...» სარჩელი აღძრა 2004 წლის 27 აპრილს. იმ დროს მოქმედი საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 1-ელი მუხლის თანახმად, კოდექსი არეგულირებდა საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევისათვის პასუხისმგებლობას, საგადასახადო ორგანოებისა და მათი თანამდებობის პირების არამართლზომიერ ქმედებათა გასაჩივრების წესსა და პირობებს. ამავე კოდექსმა იმპერატიულად განსაზღვრა საგადასახადო ორგანოების მიერ დარიცხული გადასახადების გასაჩივრების ვადები, კერძოდ, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 256-ე მუხ-



ლის მე-9 ნაწილის თანახმად, გადამხდელს უფლება ჰქონდა, გაესაჩივრებინა დარიცხული გადასახადის თანხა ან საგადასახადო ორგანოს გადაწყვეტილება გადასახადის დარიცხვის ან სხვა გადაწყვეტილების შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 6 წლის განმავლობაში. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიყენა სპეციალური კანონი და არასწორად იმსჯელა შპს «...-ზე» 1997-1998 წლებში დარიცხული მიწის გადასახადის კანონიერებაზე მისი გადასინჯვის ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილებაში მიუთითა საქართველოს სახელმწიფო მე-თაურის 1994 წლის 18 დეკემბრის '398-ე ბრძანებულების მე-3 პუნქტზე, რომლის საფუძველზეც ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც იჯარით ჰქონდათ აღებული სასოფლო-სამეურნეო მიწები, მიწის გადასახადს არ იხდიდნენ და ამ ნაკვეთებზე მიწის გადასახადის გადახდა ეკისრებოდა მეიჯარე ფიზიკურ პირებსა და სახელმწიფოსაგან უფლებამოსილ პირებს, კონკრეტულ შემთხვევაში – წალკის რაიონულ გამგეობას. კასატორის მოსაზრებით, გასათვალისწინებელია 1996 წლის 11 თებერვალს აღნიშნულ ბრძანებულებაში შესული ცვლილებების (საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება '166) მე-6 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, სასოფლო რაიონის ტერიტორიას მიკუთვნებული სასოფლო-სამეურნეო სარგებლობისათვის გადასახადს იხდიდა მოსარგებლე და აღნიშნული მიწებით სარგებლობისათვის გადასახადი ჩაირიცხებოდა იმ რაიონის სპეციალურ საბიუჯეტო ანგარიშზე, რომლის ადმინისტრაციულ საზღვრებშიც იყო მოქცეული ეს მიწები. კასატორმა აღნიშნა, რომ გადასახადის გადამხდელს წარმოადგენს მოსარგებლე და როგორც წარმოდგენილი ინფორმაციით დასტურდება, 1997 წლიდან აღნიშნული მიწის მოსარგებლეს სწორედ შპს «...» წარმოადგენდა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაზიარებით მიუთითა იმ მტკიცებულებების არარსებობის შესახებ, რომელიც 1997 წლიდან შპს «...-ს» მიწის ფაქტობრივ მფლობელობას დაადასტურებდა. კასატორმა მიიჩნია, რომ სასამართლომ საქმის მასალები სრულად არ გამოიკვლია, რადგან მიწის ფაქტობრივი მფლობელობა (სარგებლობა) დასტურდებოდა მხარის მიერ წარმოდგენილი 1997 წლის წალკის რაიონის მიწის მოსარგებლეთა სიის მიხედვით, სადაც აღნიშნული იყო თუ რა რაოდენობისა და ხარისხის მიწას ფლობდა შპს «...» 1997 წელს.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად შეაფასა 1998-1999 წლებში შპს «...» გაზრდილი მიწის გადასახადების დაკისრების კანონიერება, რადგან აღნიშნული უფლების გამოყენება ფორმულირებულია მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებისა და «სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ» საქართველოს კანონის 56-ე მუხლის მე-5 პუნქტით, რომლის თანახმადაც, იჯარის ქირის გაზრდა დასაშვებია რეგულირებადი სახელმწიფო ფასებისა და ტარიფების შეცვლისას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში. კასატორმა აღნიშნა, რომ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში მოიაზრებოდა 1997 წლის 13 ივნისის მიღებული საგადასახადო კოდექსი, ვინაიდან ახალმა საგადასახადო კოდექსმა განსაზღვრა მიწის გადასახადის ახალი განაკვეთები, შესაბამისად, გაიზარდა მიწის იჯარის ქირა, ე.ი. მოქმედი წესით მიწით სარგებლობისათვის დადგენილი გადასახადი.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორად განმარტა კანონი და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, შესაბამისად, მიიღო უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 6 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 9 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1997 წლის 12 მარტს შპს «...» და წალკის რაიონის გამგეობას (უფლებამონაცვლე – წალკის მუნიციპალიტეტი) შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს «...» გადაეცა 206,5 ჰა – მეორე კატეგორიის სახნავი მიწა, 85,5 ჰა – მესამე კატეგორიის სახნავი მიწა, 11,8 ჰა – სათიბი და 6,4 ჰა – სამოვარი, საერთო ჯამში – 310,5 ჰა მიწა. იჯარის წლიური თანხა განისაზღვრა 4578 ლარით.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს შპს «...» და წალკის რაიონის გამგეობას (უფლებამონაცვლე – წალკის მუნიციპალიტეტი) შორის 1997 წლის 12 მარტს გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის პირველ და მე-3 პუნქტებზე, რომელთა თანახმად, იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებით სარგებლობისათვის ქირის ყოველწლიური თანხა შეადგენდა 4578 ლარს. მიწის იჯარის ყოველწლიური ქირის 50% შეიტანებოდა მეიჯარის ანგარიშზე შესაბამისი წლის 1 აგვისტომდე, დანარჩენი ნაწილი კი – იმავე წლის 1 ნოემბრამდე. წალკის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით 1997 წლის 12 მარტს შპს «...» და წალკის რაიონის გამგეობას შორის დადებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება გაუქმდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ იმ გარემოებაზეც, რომ რუსთავის საოლქო საგადასახადო ინსპექციის უფროსისადმი წალკის რაიონული საგადასახადო ინსპექციის უფროსის 2004 წლის 29 მარტის წერილის თანახმად, შპს «...» 1997-2000 წლების ჩათვლით დაერიცხა მიწის გადასახადი: 1997 წლის – 4585 ლარი, 1998 წლის – 7811 ლარი, 1999 წლის – 8710 ლარი, 2000 წლის – 8710 ლარი, საერთო ჯამში – 24 866 ლარი.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და არც მხარეები ხდიან სადავოდ მოცემულ საქმეზე დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 1997 წელს შპს «...» გადაიხადა მიწის გადასახადი 4450 ლარის ოდენობით.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ შპს «...» 1997 წელს მიწის გადასახადის გადახდა არ ეკისრებოდა. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, ხელშეკრულების 1-ელი მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნაზე, რომლის მიხედვითაც, წინამდებარე ხელშეკრულება დაიდო 10 წლის ვადით და ძალაში შედიოდა წალკის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის სამსახურში რეგისტრაციის მომენტიდან. საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს 1996 წლის 6 აგვისტოს «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების ღონისძიებათა თაობაზე 12-202 ბრძანების თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაცია ევალეზობდა მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის შესაბამის რაიონულ სამსახურებს. დადგენილია და არც მხარეები ხდიან სადავოდ, რომ ხელშეკრულება წალკის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის სამსახურის რეგისტრაციაში 1998 წლის 2 თებერვალს გატარდა. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (1997 წლის 26 ივნისის რედაქცია) 328-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის დასრულების შემდეგ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (1997 წლის 26 ივნისის) 328-ე მუხლის შესაბამისად, მხარის მიერ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილ განსაზღვრულ ფორმას წარმოადგენდა, რომლის შესრულებაც ხელშეკრულების ძალაში შესვლის სავალდებულო პირობა იყო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს «...» მიწის გადასახადის გადახდა, ხელშეკრულების წალკის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის სამსახურში რეგისტრაციის მომენტიდან ანუ 1998 წლის 2 თებერვლიდან ეკისრებოდა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით დამატებით განმარტავს, რომ საქალაქო სასამართლომ, რომელსაც შემდგომ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლო, საკითხის გადაწყვეტისას არასწორად მიუთითა საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 18 დეკემბრის 1398 ბრძანებულების მე-3 პუნქტზე, რადგან 1996 წლის 11 თებერვალს (საქართველოს პრეზიდენტის 1166 ბრძანებულება მე-6 პუნქტი) აღნიშნულ ბრძანებულებაში შევიდა ცვლილება, რომლის საფუძველზეც განისაზღვრა, რომ სასოფლო რაიონის ტერიტორიას მიკუთვნებულ სასოფლო-სამეურნეო სარგებლობისათვის გადასახადს იხდის მოსარგებლე და აღნიშნული მიწებით სარგებლობისათვის გადასახადი ჩაირიცხება იმ რაიონის სპეციალურ საბიუჯეტო ანგარიშზე, რომლის ადმინისტრაციულ საზღვრებშიც არის მოქცეული ეს მიწები. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დავის გადაწყვეტისას გამოიყენება სადავო პერიოდში მოქმედი მატერიალური სამართლებრივი ნორმები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს საქმის განხილვისას უნდა გამოყენებინა არა სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 18 დეკემბრის 1398 ბრძანებულების მე-3 პუნქტი, არამედ სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 1166 ბრძანებულების მე-6 პუნქტი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ შპს «...» 1997 წლიდან ფაქტიურად ფლობდა და სარგებლობდა საიჯარო მიწის ნაკვეთით, რადგან მხარის მიერ წარმოდგენილი 1997 წლის წალკის რაიონის მიწის მოსარგებლეთა სიის მიხედვით ვერ დასტურდება 1997 წელს შპს «...» მიერ მიწის ფაქტობრივი მფლობელობის (სარგებლობის) ფაქტი, ხოლო აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულებები მხარის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ დაადგინა და არ შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ გაუმიჯნავს ერთმანეთისაგან მიწის გადასახადი, როგორც გადასახადის ერთ-ერთი სახე და საიჯარო ქირის გადასახადი, როგორც შპს «...» და წალკის რაიონის გამგეობას (უფლებამონაცვლე – წალკის მუნიციპალიტეტი) შორის 1997 წლის 12 მარტს გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტით კონკრეტულად განსაზღვრული, მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გადასახდელი მიწის ნაკვეთის სარგებლობის ყოველწლიური ქირა, რაც შეადგენდა 4578 ლარს. შესაბამისად, მოცემული საქმის მასალებიდან არ ირკვევა, გადახდილი აქვს თუ არა მოსარჩელეს იჯარის ქირის გადასახადი, ანუ გადაიხადა თუ არა მან იგი საერთოდ და თუ გადაიხადა, როდის, ხოლო, თუ შპს «...» არ გააჩნდა საიჯარო ქირის დავალიანება, მაშინ მის მიერ 1997 წელს გადახდილი თანხა წარმოადგენდა მიწის გადასახადს თუ საიჯარო ქირის გადასახადს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის გადასახადი და იჯარის ქირა არ წარმოადგენს იდენტურ ცნებებს, რადგან გადასახადი არის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით ბიუჯეტსა და სპეციალურ სახელმწიფო ფონდებში სავალდებულო შენატანი, რომელსაც იხდის გადასახადის გამამხდელი, გადასახადის აუცილებელი, არაკვივალენტური და უსასყიდლო ხასიათიდან გამომდინარე, ხოლო იჯარის ქირა წარმოადგენს სასყიდლიან, კვივალენტურ, მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ თანხას, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დროსა და ადგილას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გარკვევას არსებითი და გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მხარეთა შორის არსებული დავის სამართლებრივი რეგულირებისათვის.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულებების წარმოსადგენად. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის 1-ელი და მეორე ნაწილების თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არათუ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილება, არამედ მიუთითა ისეთ მტკიცებულებაზე, რომელიც საქმეში საერთოდ არ არის წარმოდგენილი. სააპელაციო სასამართლომ სამოტივაციო ნაწილში მიუთითა საქმის ფურცელ 317-ზე წარმოდგენილ 2008 წლის 11 ნოემბრის პერიოდისათვის შედგენილ შედარების აქტზე, თუმცა აღნიშნულ საქმის ფურცელზე წარმოდგენილია არა 2008 წლის 11 ნოემბრის პერიოდისათვის შედგენილი შედარების აქტი, არამედ გადახდელის დარიცხვის დროებითი ბარათი (ს/ნ ...).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის 1-ელი და მეორე ნაწილების თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. მხარეს უფლება აქვს ამ ფაქტობრივი გარემოებების გამოყენებამდე და მტკიცებულებების შემოწმებამდე წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება მათ თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა მოიპოვოს შესაბამისი მტკიცებულებები და გამოიკვლიოს, შპს «...» ასრულებდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ საგადასახადო ვალდებულებას, თუ იხდიდა შესაბამისი საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ქირას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული საქმის განხილვისას საერთოდ არ გამოუკვლევია ზემოაღნიშნული, ამ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რომელთა ყოველმხრივი და სრულყოფილი გამოკვლევა და ობიექტური სამართლებრივი შეფასება აუცილებელია წინამდებარე დავის სწორად გადაწყვეტისათვის.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორმა სწორად გააკეთა კასაციის განაცხადი და სრულიად საფუძვლიანად მოითხოვა საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები, გარდა აღნიშნული მუხლის «გ» და «ე» ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი – სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და შესაბამისად, არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, რის გამოც სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალური ცენტრის (საგა-დასახადო ინსპექციის) საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრება**

### **სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია**

#### **განჩინება**

ბს-1200-1146 (კ-09)

16 მარტი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, პრივატიზების განხორციელების დავალება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2009 წლის 12 იანვარს თელავის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ი. მ-შვილმა მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიმართ, რომელმაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და მიწის ნაკვეთის პრივატიზების დავალება მოითხოვა.

თელავის რაიონული სასამართლომ 2009 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს კახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 20 ოქტომბრის '5070 წერილი, ასევე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 8 დეკემბრის '16/6851/5-8 წერილი და მოპასუხეებს დევეალათ საკითხის შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ გამოეცათ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

თელავის რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1999 წლის 8 სექტემბერს ი. მ-შვილსა და თელავის რაიონის გამგეობას შორის 17 ჰა მიწის ნაკვეთზე, საიდანაც 7 ჰა იყო სახნავი, ხოლო 10 ჰა საძოვარი, გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან 7 ჰა სახნავსა და 8 ჰა საძოვარზე მოსარჩელემ – ი. მ-შვილმა განახორციელა პრივატიზება, ხოლო 2 ჰა საძოვრის პრივატიზებაზე ეთქვა უარი.

თელავის რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ კახეთის სამხარეო სამმართველოს მოსარჩელისათვის უარის თქმისას არ გამოუკვლევია, თუ რამ გამოიწვია საიჯარო ხელშეკრულებაში მითითებული 10 ჰა მიწის ნაკვეთის 8 ჰექტრამდე დაყვანა. არ შეუსწავლია ფაქტობრივი გარემოებები მიწის ნაკვეთის ზუსტი ოდენობის დადგენის მიზნით, რათა არ მომხდარიყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობის უმინოდ დატოვება. საიჯარო ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელეს 10 ჰა საძოვარი პრივატიზებამდე ჰქონდა გადაცემული არ ყოფილა შეცვლილი ან გაუქმებული. ისე მოხდა საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე 8 ჰა საძოვრის პრივატიზება, რომ იგი საიჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა. ასევე არსად არ იყო რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულება 2 ჰა საძოვარი მიწის ფართობის თაობაზე, მაგრამ იგი გადაცემული ჰქონდა მოსარჩელეს და მასზე იხდიდა საიჯარო ქირას. თელავის რაიონულმა სასამართლომ საქმეში წარდგენილი მასალების საფუძველზე დადგენილად ცნო, რომ მიწის ნაკვეთის ფართობი არის ერთიანი, ხოლო მოპასუხეებმა მიღებული გადაწყვეტილებით ისე უთხრეს უარი საიჯარო ხელშეკრულებით გადაცემული მიწის პრივატიზებაზე, რომ არ გამოიკვლიეს რა იყო მოთხოვნის საფუძველი. გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასევე არ იყო განმარტებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატი-

ზების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-4 ნაწილის დანაწესი რამდენად ესადაგებოდა ი. მ-შვილის მოთხოვნას.

თელავის რაიონულმა სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე დაყრდნობით, მიიჩნია, რომ მოპასუხეებს უნდა გამოეკვლიათ ი. მ-შვილის მოთხოვნის საფუძველი და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა მიეღოთ სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიულმა ორგანომ – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, რომელთაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიულმა ორგანომ – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ ასევე გაასაჩივრა თელავის რაიონული სასამართლოს საოქმო განჩინება, რომლითაც უარი ეთქვა საქმის განსჯადი სასამართლოსათვის გადაგზავნის თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 მარტის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა თელავის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობისა და გაანალიზების, ასევე სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებლობის შესწავლით მივიდა დასკვნამდე, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ვინაიდან სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიდნენ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ სამართლებრივ საფუძველს.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა თელავის რაიონული სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორებმა ვერ შეძლეს მათი გაბათილება, რის გამოც მათი სააპელაციო საჩივრები იყო უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სააპელაციო პალატა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2007 წლის 11 იანვრის 11-1/24 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს დებულების 1-ელი მუხლის მე-2, მე-5 და მე-11 პუნქტებზე დაყრდნობით დაეთანხმა თელავის რაიონული სასამართლოს მოტივაციას განსახილველი საქმის განსჯადობის თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 მაისის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა. საკასაციო საჩივრის ავტორმა მიუთითა, რომ 2007 წლის 28 მარტს კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართა ი. მ-შვილმა და იჯარით გადაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8 ჰა საძოვრის პრივატიზება მოითხოვა. აღნიშნულის თაობაზე წარადგინა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით გათვალისწინებული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის საჭირო დოკუმენტები, მათ შორის, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, საიჯარო მიწის დეტალური აზომვითი ნახაზი და მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული ორთოფოტო 8 ჰა საძოვარზე.

კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო პალატას არ უნდა გაეზიარებინა თელავის რაიონული სასამართლოს მიერ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონის ნორმის არასწორი განმარტება, ვინაიდან ამ კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე. კასატორმა ასევე მიუთითა ამავე მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმად, დაუშვებელია მოიჯარის მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზება. თუ საიჯარო მიწის ფართობი შედგება რამდენიმე ერთმანეთისაგან სივრცობრივ/გეოგრაფიულად დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთებისაგან, მას უფლება აქვს გამოისყიდოს სასურველი მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები). საიჯარო მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) პრივატიზების შემთხვევაში, დარჩენილ საიჯარო ნაკვეთზე (ნაკვეთებზე) უქმდება საიჯარო ხელშეკრულება და იგი გაიყიდება ღია აუქციონზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 სექტემბრის განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დასაშვებობის შესამოწმებლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით დასაშვებლად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი და საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენით. საქმის სხდომაზე განხილვისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინის-

ტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 მაისის განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1999 წლის 8 სექტემბერს ი. მ-შვილსა და თელავის რაიონის გამგეობას შორის 17 ჰა მიწის ნაკვეთზე, საიდანაც 7 ჰა იყო სახნავი, ხოლო 10 ჰა საძოვარი, გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება 49 წლის ვადით. აღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან 7 ჰა სახნავსა და 8 ჰა საძოვარზე მოსარჩელემ – ი. მ-შვილმა განახორციელა პრივატიზება, ხოლო 2008 წლის 6 ოქტომბერს მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიულ ორგანოს – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2 ჰა საძოვრის პრივატიზების მიზნით, რომლის 2008 წლის 20 ოქტომბრის წერილით უარი ეთქვა თელავის რაიონში სოფელ ... მდებარე 2 ჰა საძოვარზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე. აღნიშნული წერილით ი. მ-შვილს განემართა, რომ 2007 წლის 28 მარტს მის მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მასზე იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8 ჰა საძოვრის პრივატიზების მიზნით წარდგენილ იქნა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით დადგენილი მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის საჭირო დოკუმენტები 8 ჰა საძოვარზე, მათ შორის, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის შესახებ, საკადასტრო რუკა, საიჯარო მიწის ნაკვეთის დეტალური აზომვითი ნახაზი და მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული ორთოფოტო. ასევე სამხარეო სამმართველომ უარის თქმის საფუძვლად მიუთითა ამავე კანონის მე-9 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებზე. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 8 დეკემბრის 116/6851/5-8 წერილით ი. მ-შვილს ეცნობა, რომ მისსავე განცხადებაში დასმულ საკითხთან მიმართებით, სამინისტრო ეთანხმებოდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს – სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 20 ოქტომბრის წერილს.

საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას კასატორმა დაადასტურა, რომ 1999 წლის 8 სექტემბერს ი. მ-შვილსა და თელავის რაიონის გამგეობას შორის 7 ჰა სახნავსა და 10 ჰა საძოვარ მიწის ნაკვეთზე დადებული საიჯარო ხელშეკრულება არ შეცვლილა და არც გაუქმებულა. რაიონულმა სასამართლომ მხარის განმარტების საფუძველზე დადგენილად ცნო, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არასდროს არ ყოფილა რეესტრირებული. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით მიიჩნია, რომ 10 ჰა საძოვარი იყო ერთიანი ფართის მიწის ნაკვეთი. ი. მ-შვილი 2 ჰა საიჯარო მიწის ნაკვეთს ფლობს დღემდე და იხდის მასზე საიჯარო ქირას, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ქვითრით. კასატორს არ წარმოუდგენია აღნიშნული გარემოებების გამაბათილებელი რაიმე მტკიცებულება, რის გამოც საკასაციო პალატა საკასაციო პრეტენზიას დაუსაბუთებლად მიიჩნევს.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს საკასაციო პრეტენზიას და აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და დაეთანხმა მათ სამართლებრივ შეფასებებს. თავის მხრივ, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა სასკ-ის 32.4-ე მუხლის საფუძველზე სადავო აქტის ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საქმის გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემის დავალების აუცილებლობა, რადგან ი. მ-შვილისათვის 2 ჰა საძოვრის პრივატიზებაზე უარის თქმისას მოპასუხეთა მხრიდან არ იყო გამოკვლეული მოთხოვნის საფუძველი. აღნიშნული დასკვნის საფუძველს იძლევა კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2008 წლის 20 ოქტომბერს გაცემული 15070 წერილი, რომლის თანახმად, 2007 წლის 28 მარტს წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის (8 ჰა საძოვარ მიწის ნაკვეთზე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკის, საიჯარო მიწის ნაკვეთის დეტალური აზომვითი ნახაზის და მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული ორთოფოტოს) საფუძველზე განხორციელდა ი. მ-შვილისათვის იჯარით გადაცემული მიწის 8 ჰა საძოვრის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება. გარდა ამისა, აღნიშნულ წერილში ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებზე ისე, რომ მასში არ ასახულა ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრება თუ რა მოთხოვნა იქნა განხილული მის მიერ და კონკრეტულად რა გახდა ი. მ-შვილისათვის უარის თქმის საფუძველი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონის II თავი ადგენს იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესს. კერძოდ, მე-9 მუხლი ითვალისწინებს იმ პირობებს, რომლებიც უნდა დაკმაყოფილოს მოიჯარემ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილი ითვალისწინებს იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი ფორმით პრივატიზებას მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე. რაც შეეხება მე-4 პუნქტს, იგი არის ამკრძალავი ნორმა და ადგენს იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზების დაუშვებლობას, გარდა ამისა ადგენს გამონაკლის შემთხვევას, როდესაც საიჯარო მიწის ფართობი შედგება რამდენიმე ერთმანეთისაგან სივრცობრივ/გეოგრაფიულად დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთე-

ბისაგან. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარის გადასაწყვეტია, თუ რომელი ნაკვეთის ან ნაკვეთების გამოსყიდვა სურს, ხოლო დარჩენილ საიჯარო ნაკვეთზე (ნაკვეთებზე) უქმდება საიჯარო ხელშეკრულება და იგი გაიყიდება ღია აუქციონზე. ამდენად, იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მსურველი პირის მიერ კანონის აღნიშნული ნორმების დაუკმაყოფილებლობა ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად წარმოადგენს პრივატიზებაზე უარის თქმის საფუძველს, რის თაობაზე მსჯელობა უნდა ასახულიყო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში. კერძოდ, ი. მ-შვილის რა მოთხოვნა იქნა განხილული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და რომელი საფუძველით (მიწის თაობაზე საიჯარო რეესტრის ამონაწერის წარუდგენლობის თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზების დაუშვებლობით) ეთქვა მას უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლო სწორად დაეთანხმა რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას, რომ არსებობდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის აუცილებლობა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაცულ უნდა იქნეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის დანაწესები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესები და პირობები, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სავალდებულოდ შესასრულებელია. მიღებული გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა და აღნიშნული წესების დაუცველობა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით, გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით რეგლამენტირებული საპროცესო ნორმის გამოყენების აუცილებლობა გამოწვეულია იმით, რომ სასამართლოსათვის შეუძლებელია საქმის გარემოებების გამოკვლევა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტა საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებით. კერძოდ, განსახლველ საქმეზე გამოსაკვლევიან ის გარემოება, თუ რა ნაკვეთის პრივატიზებას ითხოვს ი. მ-შვილი, რაც უნდა დაზუსტდეს ადმინისტრაციული წარმოებისას. ასევე დადგენას საჭიროებს ის გარემოება, მართლაც წარმოადგენდა თუ არა იჯარით გაცემული 10 ჰა სამოვარი ერთიან ნაკვეთს, რომლის ნაწილ-ნაწილ პრივატიზება იყო დაუშვებელი, თუ მას გააჩნია სივრცობრივ/გეოგრაფიულად დამოუკიდებელი ნაწილები. ამ კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს. აღნიშნულის გამო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, გამოიკვილოს და სათანადოდ შეაფასოს საქმის გარემოებები, აღნიშნული გამოიწვევს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში შეჭრას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან კასატორს არ წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო შედავება, საკასაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლისა, თვის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 მაისის განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სასკ-ის 257-ე, 410-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 მაისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემა

### განჩინება

1ბს-1418-1354(2კ-09)

22 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. წეკელიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების არარად აღიარება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 27 ოქტომბერს შ. დ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – მ. გ-შვილის, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და ორთაბათუმის საკრებულოს მიმართ.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ ორთაბათუმის თემის საკრებულოს გამგეობის 2004 წლის 29 აპრილის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებით დამტკიცდა ... თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის 2004 წლის 29 აპრილის სხდომის დადგენილება და მ. გ-შვილს გამოეყო 0,25 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. ორთაბათუმის თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის მიერ 2004 წლის 5 მაისს შედგა მიზომვის აქტი.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები წარმოადგენდა არარად აქტებს, რადგან გამოცემული იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა დაიწყო 1992 წელს. «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის <sup>148</sup> დადგენილების მიზანს წარმოადგენდა უმიწო კომლექსისათვის მიწის ნაკვეთების გადაცემა და მცირე მიწიანი კომლექსისათვის მიწის ფართობების გაზრდა. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის <sup>1128</sup> დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გამოყოფა უნდა განხორციელებულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლექსის მიხედვით. 1992 წლიდან 1996 წლამდე გამოიცა არა ერთი ნორმატიული აქტი, რომლითაც დაკონკრეტდა და დაზუსტდა მიწის რეფორმის განხორციელების წესი. «მიწის ნაკვეთების გადაცემის დოკუმენტაციის რეგულირების შესახებ» საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის <sup>1503</sup> დადგენილების 1-ელი პუნქტის თანახმად, დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები, რომელზეც ხელი უნდა მოეწერათ სარეფორმო კომისიის წევრებს, მიწის კადასტრის განყოფილების უფროსს, საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენლებსა და თემის საკრებულოს გამგებელს. აღნიშნული დაზუსტდა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის <sup>1327</sup> ბრძანებულებით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის <sup>148</sup> დადგენილებით დაიწყო მიწის რეფორმა, ხოლო «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-3 პუნქტით განისაზღვრა, რომ უმიწო კომლექს მიწის ნაკვეთები უნდა გადასცემოდათ 1997 წლის 22 მარტამდე. «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე 1997 წლის 15 მაისის კანონის მე-2 პუნქტით მიწის საკუთრებაში გადაცემის ვადა გაგრძელდა 1 წლით – 1998 წლის 2 მარტამდე. აღნიშნული ვადა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის შესახებ» 1998 წლის 20 მარტის კანონით გაგრძელდა 1999 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 1998 წლის დეკემბერში საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების შესაბამისი დოკუმენტაციის გაფორმების ვადად დადგინდა 1999 წლის 1 თებერვლამდე პერიოდი.

მოსარჩელის მოსაზრებით, აღნიშნული ნორმატიული აქტების თანახმად, ერთმნიშვნელოვნად დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთების კომლექსისათვის უსასყიდლოდ გადაცემის ბოლო ვადა იყო 1999 წლის 1 იანვარი. შესაბამისად, ორთაბათუმის საკრებულოს გამგეობა და სარეფორმო კომისია 1999 წლის 1 იანვრიდან არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება მ. გ-შვილისათვის მიწის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით, ორთაბათუმის თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის მიღება-ჩაბარების აქტი არ პასუხობდა კანონის მოთხოვნებს, რადგან მას ხელს აწერდა მხოლოდ სარეფორმო კომისიის სამი წევრი და თემის საკრებულოს თავმჯდომარე, მასზე არ იყო მიწის კადასტრის განყოფილების უფროსისა და საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენლის ხელმოწერა. ასევე არ აკმაყოფილებდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-ე, 52<sup>1</sup>, 53-ე მუხლების მოთხოვნებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, ... თემის საკრებულოს გამგეობის 2004 წლის 29 აპრილის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებით და ორთაბათუმის თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის 2004 წლის 5 მაისის მიზომვის აქტის არარად აღიარება მოითხოვა.



ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით შ. დ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა – არარად იქნა ცნობილი ... თემის საკრებულოს გამგეობის 2004 წლის 29 აპრილის 1... გადაწყვეტილება და ორთაბათუმის თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის 2004 წლის 5 მაისის მიზომვის აქტი მ. გ-შვილის ნაწილში.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ» საქართველოს კანონით მიწის ნაკვეთების საქართველოს მოქალაქეებზე საკუთრებაში გადაცემის ვადა გაგრძელდა 1999 წლის 1 იანვრამდე. «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ» 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მიწების საკუთრებაში გადაცემა გაგრძელდა ამ კანონის ძალაში შესვლიდან – 2006 წლის 31 დეკემბრამდე.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ» 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით აჭარაში მცხოვრებ კომლებს, ვისაც დადგენილი წესით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მისი მიღების ვადა გაუგრძელდათ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე. შესაბამისად, მიწის რეფორმა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში 1999 წლიდან 2004 წლის 26 ნოემბრამდე იყო შეჩერებული, რის გამოც ორთაბათუმის თემის საკრებულო არ იყო უფლებამოსილი 2004 წლის 29 აპრილს მ. გ-შვილისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. გ-შვილმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. გ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შ. დ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდ გამო.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით სადავო მიწის ნაკვეთზე აღიარა შ. დ-ძის საკუთრების უფლება და გასცა 1... საკუთრების მოწმობა. აღნიშნულის საფუძველზე, 2008 წლის 18 ივნისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შ. დ-ძე მიწის მესაკუთრედ. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 24 სექტემბრის 1... საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება და 1... საკუთრების უფლების მოწმობა, იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სხვის საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა შ. დ-ძისა და რაიონული სასამართლოს მითითება, რომ მიწის ნაკვეთების კომლებისათვის უსასყიდლოდ გადაცემის ბოლო ვადა იყო 1999 წლის 1 იანვარი და რომ ... თემის საკრებულოს გამგეობა და სარეფორმო კომისია არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება მ. გ-შვილისათვის მიწის გადაცემის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მითითებით, «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 პუნქტით განისაზღვრა, რომ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ნორმატიული აქტებით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ გადასცემიათ დადგენილი წესითა და ოდენობით, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში უნდა გადასცემოდით 1998 წლის 22 მარტამდე. აღნიშნული კანონის 1998 წლის 20 მარტის ცვლილებით მიწის ნაკვეთის გადაცემის ვადა გაგრძელდა 1999 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 1998 წლის დეკემბერში საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების შესაბამისი დოკუმენტაცია უნდა გაფორმებულიყო 1999 წლის 1 თებერვლამდე. დადგენილ იქნა, რომ «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების თაობაზე» 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ გადასცემიათ, 2006 წლის 31 დეკემბრამდე გადასცემოდით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის რეფორმა 1999 წელს არ დამთავრებულა და 1999 წლიდან 2004 წლის 26 ნოემბრამდე კვლავ გრძელდებოდა. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეუძლებელი იქნებოდა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრები კომლებისათვის მიწის ნაკვეთების მიღების ვადის გაგრძელება, მით უფრო, რომ აღნიშნულ პერიოდში მიწის ნაკვეთების გადაცემა საკანონმდებლო წესით არ იყო უკანონოდ ცნობილი. შესაბამისად, ორთაბათუმის თემის საკრებულო უფლებამოსილი იყო უმიწო კომლებისათვის გადაეცა მიწები საკუთრებაში.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შ. დ-ძემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ მიერ დადგენილი გარემოებები ეწინააღმდეგება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ სარჩელი არ ცნო, რაც არ შეესაბამება სინამდვილეს, რადგან ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ სასამართლოს სხდომაზე მხარი დაუჭირა სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო სააპელაციო სასამართლოში გამგეობის წარმომადგენელი სხდომას არ დასწრებია. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენელმა რაიონული სასამართლოს სხდომაზე დაადასტურა, რომ შ. დ-ძე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარება შეესაბა-

მებოდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის ნორმებს.

კასატორი აღნიშნავს, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ საკუთრების აღიარების კომისიის 2008 წლის 24 სექტემბრის <sup>1</sup>... საოქმო გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი შ. დ-მზე გაცემული <sup>1</sup>... საკუთრების უფლების მოწმობა. შ. დ-მემ გაასაჩივრა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის აღნიშნული გადაწყვეტილება ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში და სარჩელი მიღებული იქნა წარმოებაში.

კასატორის განმარტებით, მ. გ-შვილს მიწის ნაკვეთი მიეზომა არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ, ასევე, არ იქნა დაცული მიწის გამოყოფის კანონით დადგენილი პროცედურები. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტს ხელს არ აწერენ რაიონის შესაბამისი პასუხისმგებელი პირები, ხოლო მიწის ნაკვეთის გამოყოფა არ არის რეგისტრირებული. გარდა აღნიშნულისა, ორთაბათუმის თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიამ მ. გ-შვილზე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის დროს დაარღვია საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 148 და 1992 წლის 6 თებერვლის 1128 დადგენილების ნორმები. კომისიამ მიწის ნაკვეთი გასცა 1994 წელს მ. გ-შვილის ხელოვნურად შექმნილ კომლზე, რადგან ქალაქში ოჯახთან ერთად მცხოვრები მ. გ-შვილი ი. გ-შვილის კომლს ცალკე კომლად გამოეყო მეუღლის გარეშე 1994 წელს. ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული, ნორმატიული აქტი, რომელსაც ეყრდნობა გადაწყვეტილება, ასევე გაურკვეველია, აჭარის მინისტრთა საბჭოს რომელი დადგენილებით მოხდა სარეფორმო მიწის ფონდში იმ მიწების ჩარიცხვა, რომელიც გადაეცათ გ-შვილებს. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთი აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 2004 წლის 23 მარტის დადგენილებით ჩარიცხა სარეფორმო მიწების ფონდში, 2005 წლის 26 აპრილის აჭარის ა/რ მთავრობის 134 დადგენილებით ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი მითითებული დადგენილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამაც, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი განუხილველად დარჩა იმ მოტივით, რომ სახეზე არ იყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინაპირობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შ. დ-მის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 26 იანვრის განჩინებით შ. დ-მის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოწინააღმდეგე მხარის მ. გ-შვილის წარმომადგენელმა – ს. შ-მემ შუამდგომლობით მომართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის «დ» პუნქტის შესაბამისად, შ. დ-მის საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 ივნისის განჩინებით მ. გ-შვილის წარმომადგენლის – ს. შ-მის შუამდგომლობა საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სწორედ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს წარმოებაში არსებული საქმის გადაწყვეტა იყო შეუძლებელი საკასაციო სასამართლოს წარმოებაში მყოფი საქმის გადაწყვეტამდე, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს – ... თემის საკრებულოსა და ამავე საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მართლზომიერების საკითხის გადაწყვეტამდე შეუძლებელი იყო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 29 სექტემბრის <sup>1</sup>... საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება, რამდენადაც საკასაციო სასამართლოს წარმოებაში არსებულ საქმეზე დადგენილი სამართლებრივი დასკვნა განაპირობებდა ხელვაჩაურის საკრებულოს 2008 წლის 24 სექტემბრის <sup>1</sup>... საოქმო გადაწყვეტილებაზე ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებას, დასკვნასა და შედეგს.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით, საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ორთაბათუმის თემის საკრებულოს 2004 წლის 29 აპრილის <sup>1</sup>... გადაწყვეტილებით, დამტკიცდა ... თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის 2004 წლის 29 აპრილის სხდომის დადგენილება და მ. გ-შვილს გამოეყო 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში. ორთაბათუმის თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის 2004 წლის 5 მაისის მიზომის აქტით კი ამავე კომისიამ მოახდინა ორთაბათუმის თემის საკრებულოს გამგეობის 2004 წლის 29 აპრილის

სხდომის გადაწყვეტილების აღსრულება და სოფ. ... მცხოვრებ მ. გ-შვილს მიუზომა 0,25 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მასზე გაფორმებულ საიჯარო ჩაის ფართობში.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს მოცემული საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით სადავო მიწის ნაკვეთზე აღიარა შ. დ-მის საკუთრების უფლება და გასცა 1... საკუთრების მოწმობა. აღნიშნულის საფუძველზე, 2008 წლის 18 ივნისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შ. დ-მე მიწის მესაკუთრედ. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 24 სექტემბრის 1... საოქმო გადაწყვეტილებით კი ბათილად იქნა ცნობილი შ. დ-მის ნაწილში ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება და 1... საკუთრების უფლების მოწმობა იმ საფუძველზე, რომ მასზე გაცემული მიწის ნაკვეთი განკარგული იყო მიწის რეფორმის წესით სხვა ფიზიკურ პირზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 148 დადგენილებაზე, რომლითაც საქართველოში დაიწყო მიწის რეფორმა. აღნიშნული დადგენილების მე-10 და მე-11 პუნქტების თანახმად, მიწის რესურსების სრულყოფილად გამოყენებისა და მიწის რეფორმის განხორციელებისათვის შეიქმნა საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტი, ხოლო მიწებს გასცემდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის 1290 დადგენილებით «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 148 დადგენილებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შემდეგ, ამ დადგენილების მე-4 პუნქტით დადგინდა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით, იყოფოდა საკუთრივ სახელმწიფო მიწების ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად, რომელიც იქმნებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ასევე «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს 1997 წლის 15 მაისის კანონის მე-2 პუნქტზე, რომლითაც განისაზღვრა, რომ კომლექს (ოჯახებს), რომელიც «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული ნორმატიული აქტებით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ დადგენილი წესითა და ოდენობით არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში უნდა გადასცემოდათ 1998 წლის 22 მარტამდე. აღნიშნულის შემდეგ, «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის შესახებ საქართველოს 1998 წლის 20 მარტის კანონის თანახმად, მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის ვადა კიდევ ერთხელ გაგრძელდა 1999 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 1998 წლის დეკემბერში საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების შესაბამისი დოკუმენტაცია უნდა გაფორმებულიყო 1999 წლის 1 თებერვლამდე. «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» საქართველოს 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით ჩამოყალიბებული ამავე კანონის 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლექს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ გადასცემიათ, კანონმდებლობის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში უნდა გადასცემოდათ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე განმარტავს, რომ მ. გ-შვილს შესაბამისი მიწის ნაკვეთი გადაეცა მაშინ, როცა მიწის რეფორმა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში ჯერ დამთავრებული არ იყო. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, ვინაიდან «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» საქართველოს 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლექს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მათი მიღების ვადა გაუგრძელდათ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე, შესაბამისად, მიწის რეფორმა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში 1999 წელს არ დამთავრებულა და 1999 წლიდან 2004 წლის 26 ნოემბრამდე კვლავ გრძელდებოდა. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც 1999 წლისათვის აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში არ იყო ამოწურული მიწის სარეფორმო ფონდი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო უსაფუძველოდ მიიჩნევს კასატორის მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთების კომლექსისათვის უსასყიდლოდ გადაცემის ბოლო ვადა იყო 1999 წლის 1 იანვარი და რომ ... თემის საკრებულოს გამგეობა და სარეფორმო კომისია არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება მ. გ-შვილისათვის მიწის გადაცემის შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ მიწის რეფორმა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში 1999 წელს არ დამთავრებულა და 1999 წლიდან 2004 წლის 26 ნოემბრამდე კვლავ გრძელდებოდა. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეუძლებელი იქნებოდა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრები კომლექსისათვის მიწის ნაკვეთების მიღების ვადის გაგრძელება, მით უფრო, რომ აღნიშნულ პერიოდში მიწის ნაკვეთების გადაცემა საკანონმდებლო წესით არ იყო უკანონოდ ცნობილი. შესაბამისად, ორთაბათუმის თემის საკრებულო უფლებამოსილი იყო უმიწო კომლექსისათვის გადაეცა მიწები საკუთრებაში.

საკასაციო სასამართლო ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს კასატორის მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ გაუქმებულია გადაწყვეტილება, რომელიც საფუძვლად დაედო მ. გ-შვილზე საკუთრების გადაცემას, ვინაიდან საქმის მასალებით დადგენილია და არც კასატორი არ ხდის სადავოდ, რომ მ. გ-შვილის კომლი 1994 წლისათვის უკვე არსებობდა და მისთვის სადავო მიწის ნაკვეთის გადაცემა აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 2004 წლის 23 მარტის დადგენილებით დამტკიცებული სარეფორმო მიწის ფონდიდან არ მომხდარა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებული დარღვევა არ მომხდარა; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია საპროცესო კანონმდებლობა და ამ საქმეზე მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილება, რის გამოც საკასაციო სასამართლოს მიერ კონკრეტულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით მიიჩნევს, რომ არ არსებობს შ. დ-მის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243.2, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შ. დ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **4. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრება**

#### **არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრებაში გადაცემის წესი**

##### **განჩინება**

18ს-671-643(კ-08)

25 თებერვალი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
პ. სილაგაძე

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

თ. გ-ემ 2006 წლის ოქტომბერში სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ და მოითხოვა ქობულეთის რაიონის გამგებლის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულების არარად აღიარების ნაწილში ქობულეთის რაიონის გამგებლის პირველი მოადგილის 2006 წლის 6 სექტემბრის 1170 განკარგულების ბათილად ცნობა.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ. გ-ის სარჩელი მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ, ქობულეთის რაიონის გამგებლის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულების არარად აქტად აღიარების ნაწილში ქობულეთის რაიონის გამგებლის პირველი მოადგილის 2006 წლის 6 სექტემბრის 1170 განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ მოტივებს: სარჩელი აღძრულია იმ საფუძველით, რომ 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება გამოცემულია უფლებამოსილი პირის – გამგებლის მიერ, რომელსაც სრული უფლებამოსილება გააჩნდა მიიღო განკარგულება და ამდენად, მასზე არ შეიძლებოდა გავრცელებულიყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლით გათვალისწინებული შედეგები. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა, რადგან 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულებით, რაიონის გამგებლის მიერ ერთპიროვნულად იქნა განკარგული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწა, რისი უფლებამოსილებაც მას არ გააჩნდა. იმ დროისათვის, «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქარ-

თველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მიწა სარგებლობაში ან საკუთრებაში განიკარგებოდა კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის პირდაპირი წესით განკარგვის უფლება ჰქონდა მხოლოდ საქართველოს პრეზიდენტს, ამიტომ სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით სწორად იქნა არარად აღიარებული ქობულეთის რაიონის გამგებლის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება.

სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ იგი მიწვეული არ ყოფილა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რითაც დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული მოტივით სადავო განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნა დაუსაბუთებელია, რადგან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა ასევე ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, 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. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დაინტერესებული პირის მონაწილეობის გარეშე აქტის გამოცემა ამ შემთხვევაში აქტის გამოცემის წესის არსებით დარღვევად არ ჩაითვლება, რადგან არ დასტურდება, რომ ამ წესის დაცვის შემთხვევაში სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა შპს «ნ-ოს» დირექტორმა თ. გ-ემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 მაისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა შპს «ნ-ოს» დირექტორი თ. გ-ის წარმომადგენლის მ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი. უცვლელად დარჩა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატის განჩინება ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება იმის თაობაზე, რომ იმ დროისთვის მოქმედი «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად სახელმწიფოს მიწა სარგებლობაში ან საკუთრებაში განიკარგებოდა კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-8 პუნქტით შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის პირდაპირი წესით განკარგვის უფლება ჰქონდა მხოლოდ საქართველოს პრეზიდენტს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ქობულეთის რაიონის გამგებლის პირველი მოადგილის თ. ზ-ის 2006 წლის 6 სექტემბრის 1170 განკარგულების გამოცემისას, რითაც არარა აქტად იქნა გამოცხადებული ქობულეთის რაიონის გამგებლის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება შპს «ნ-თვის» შერეული ტიპის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ, ასევე, თ. გ-ის დაუსწრებლობა არ წარმოადგენს არსებით დარღვევას, რადგან დაინტერესებული პირის მონაწილეობითაც იმავე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული იქნებოდა იგივე სადავო აქტი და ამ წესების დაცვის შემთხვევაში მოსარჩელის სასარგებლოდ, სხვაგვარი გადაწყვეტილება არ იქნებოდა მიღებული.

სააპელაციო პალატის განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა შპს «ნ-ოს» წარმომადგენელმა, რომელმაც მოითხოვა მისი გაუქმება. საკასაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

ქობულეთის რაიონის გამგებლის (გამგებლის) 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება გამოცემული იყო «ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ» საქართველოს ორგანული კანონის 31-ე მუხლის შესაბამისად, ვინაიდან ამ განკარგულების გამოცემა განეკუთვნებოდა ქობულეთის რაიონის გამგებლის კომპეტენციას; კასატორმა მიუთითა «ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ» საქართველოს ორგანული კანონის 1998-99 წლებში მოქმედი 26-ე მუხლის თაობაზე, რომლითაც რაიონის გამგებლის უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა ადგილობრივი ქონების ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფა.

კასატორი თვლის, რომ ქობულეთის რაიონის გამგებლის (გამგებლის) 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება მიღებული იყო უფლებამოსილი პირის მიერ, აჭარის არ მინისტრთა საბჭოს სრულუფლებიანი წარმომადგენლობის (ქობულეთის რაიონში) თანხმობით.

კასატორი მიუთითებს, რომ ქობულეთის რაიონის გამგებლის პირველი მოადგილის 2006 წლის 6 სექტემბრის 1170 განკარგულება გამოცემული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევით, რადგანაც იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონს და არსებითად დაირღვა მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი წესები. როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლომ, ასევე, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ კასატორი მოწვეული არ ყოფილა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რითაც დაირღვა სხვა 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, სასამართლომ არასწორად ჩათვალა, რომ აღნიშნული მოტივით სადავო განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნა დაუსაბუთებელი იყო, კასატორი თვლის, რომ მხარის მონაწილეობით საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული, საშუალება მიეცემოდა, ადმინისტრაციული წარმოების დროს (რომელიც ფაქტიურად არ ჩატარებულა) – დაესაბუთებინა საკუთრების წარმოშობის საფუძვლის

კანონიერება, წარმოედგინა ყველა ის დოკუმენტი, ყველა ის განკარგულება, მათ შორის, აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს სრულუფლებიანი წარმომადგენლის ქობულეთის რაიონის 1992 წლის 10 ივნისის 1391 განკარგულება, აჭარის არ ქობულეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 16 ივლისის 189 განკარგულება და სხვა საკასაციო საჩივარზე თანდართული მასალები.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაბუთებულობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს «ნ-ოს» საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 მაისის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს სრულუფლებიანი წარმომადგენლობის ქობულეთის რაიონში ე. წ-ის 1992 წლის 10 ივნისის განკარგულების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მრავალდარგოვან მცირე საწარმო «ნ-ოს» ხელმძღვანელობას ნება დაერთო აწარმოოს ოფისისა და მაღაზიის მშენებლობა ....-ისა და ...-ის ქუჩების კვეთაში სათანადოდ დამტკიცებული პროექტის მიხედვით; საქმეში წარმოდგენილია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 16 ივლისის განკარგულება, რომლითაც დამტკიცდა რაიონული კომისიის მიერ წარმოდგენილი 1998 წლის 10 ივლისის ადგილის შერჩევის აქტი და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება «ნ-ს» შერეული ტიპის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობისათვის ....-ისა და ....-ის ქუჩების კვეთაში გამოეყო 0,06 ჰექტარი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილია ქობულეთის რაიონის გამგეობის მოვალეობის შემსრულებლის რ. გ-ის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება, რომლის 1-ელი პუნქტის თანახმად დამტკიცდა რაიონული კომისიის მიერ წარმოდგენილი 1999 წლის 10 ივნისის ადგილის შერჩევის აქტი და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება «ნ-ოს» შერეული ტიპის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობისათვის გამოეყო 0,06 ჰექტარი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი ....-ისა და ....-ის ქუჩების კვეთაში; ამ განკარგულების მეორე პუნქტში აღნიშნულია, რომ დამტკიცება უნდა ეთხოვოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2002 წლის 11 მარტს საჯარო რეესტრში შპს «ნ-ოს» სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ....-ისა და ...-ის ქუჩების კვეთაში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, სადაც უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს კანონი «ფიზიკური პირების და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ», აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 16 ივლისის განკარგულება და აჭარის არ მინისტრთა საბჭოს სრულუფლებიანი წარმომადგენლის ქობულეთის რაიონში 1992 წლის 10 ივნისის 1391 განკარგულება.

დადგენილია, რომ მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 6 სექტემბრის 1170 განკარგულების ბათილად ცნობა, რომლითაც არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტად იქნა აღიარებული ქობულეთის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება შპს «ნ-ოს» შერეული ტიპის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ. მოცემული განკარგულების გამოცემას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვა ქობულეთის რაიონის გამგეობის მიერ ერთპიროვნულად წარმოადგენდა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა უხეშ დარღვევას, რაც გამოიხატებოდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ქობულეთის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულების მიღების დროისათვის მოქმედ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად ეს კანონი აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკითხებს და განსაზღვრავს იმ სახელმწიფო ორგანოთა კომპეტენციას, რომლებიც სახელმწიფო მიწით სარგებლობისა და განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთის გასხვისება განხორციელდა ქობულეთის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულების მიღების პერიოდისათვის მოქმედ «ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად უფლებამოსილი ორგანოს მიერ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით; საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის 1-ელი პუნქტზე, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილებას სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გადაცემის შესახებ იღებენ შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში ან საკუთრებაში გაიყვანოს ან აუქციონის წესით. მოცემული კანონის მე-4 მუხლი განსაზღვრავს სახელმწიფო მიწის იჯარით გაცემის წესს, აღნიშნული მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილება ქალაქის, რაიონის ტერიტორიის ფარგლებში მოქცეული სახელმწიფო მიწის იჯარით გაცემაზე მიიღება ამ კანონის მე-3 მუხლით დადგენილი წესით, რაც მიუთითებს კონკურსის ან აუქციონის წესის სავალდებულო დაცვაზე; იგივე პროცედურის დაცვით უნდა განხორციელდეს აღნიშნული კანონის მე-10 მუხლით განსაზღვრული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სახელმწიფო მიწის ქირავნობის, აღნაგობის და უზუფურუქტის ფორმით გაცემაც.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს კასაციის მოტივს იმის შესახებ, რომ ქობულეთის რაიონის გამგეობის (გამგებლის) 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება მიღებული იყო უფლებამოსილი პირის მიერ, აჭარის არ მინისტრთა საბჭოს სრულუფლებიანი წარმომადგენლობის (ქობულეთის რაიონში) თანხმობით, მართალია ქობულეთის რაიონის გამგეობის (გამგებლის) 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულების მე-2 პუნქტის თანახმად, მოცემული ადმინისტრაციული აქტის დამტკიცება ეთხოვა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს, მაგრამ ასეთი თანხმობა საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის.

ზემოაღნიშნული საქმის მასალების თანახმად, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლზე, რომლის 1-ელი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლება არარად, თუ გამოცემულია არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი არარა აქტების მიმართ არ ვრცელდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გასაჩივრებისათვის ამ კოდექსით დადგენილი ვადები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ორგანო ვალდებულია, საკუთარი ინიციატივით ან დაინტერესებული მხარის მოთხოვნით არარად აღიაროს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს დასაბუთებულად მიაჩნია სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 6 სექტემბრის 1170 განკარგულების გამოცემისას, რითაც არარა აქტად იქნა გამოცხადებული ქობულეთის რაიონის გამგებლის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულება შპს «ნ-თვის» შერეული ტიპის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ, მოსარჩელის მონაწილეობის მიუღებლობა არ წარმოადგენს არსებითი ხასიათის დარღვევას, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მონაწილეობითაც იმავე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული იქნებოდა იგივე სადავო აქტი და ამ წესების დაცვის შემთხვევაშიც მოსარჩელის სასარგებლო, სხვაგვარი გადაწყვეტილება არ იქნებოდა მიღებული.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა რა ქობულეთის რაიონის გამგებლის 1999 წლის 14 ივლისის 181 განკარგულების კანონით გათვალისწინებული არარად აღიარების უპირობო საფუძველი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 6 სექტემბრის 1170 განკარგულება მიღებულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის შესაბამისად და მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი შეფასება და მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების არასწორად გამოყენება და განმარტება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორს ასეთი დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული დავის გადაწყვეტისას კანონი არ დაურღვევია, რის გამოც შპს «ნ-ოს» საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მეორე ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შპს «ნ-ოს» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 მაისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით პირდაპირი წესით  
განკარგვის წესი

განჩინება

ბს-386-374(კ-10)

18 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

ნ. ქადაგიძე,

პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 5 მარტს შპს «...» სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – ქ. ბათუმის მერიის მიმართ. მოსარჩელემ ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 27 თებერვლის 1... ბრძანების იმ ნაწილის ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომლის საფუძველზეც ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა, მოცემული გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების უფლების თაობაზე არსებული ჩანაწერის გაუქმება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მართალია, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას მას შესაძლებლობა მიეცა მონაწილეობა მიეღო ადმინისტრაციულ წარმოებაში, მაგრამ ქ. ბათუმის მერიამ არ გაითვალისწინა მის მიერ წარდგენილი მოსაზრებები და მტკიცებულებები და 2007 წლის 27 თებერვალს მიიღო 1... ბრძანება ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის გადაწყვეტილებების, მათ შორის, 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. ამავე ბრძანებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილად ცნობილი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე განხორციელებინა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების გაუქმება.

მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ბრძანების საფუძველზე დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მოთხოვნა, ვინაიდან, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილება აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენდა, რის საფუძველზეც შპს «...» განხორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთზე ააგო შენობა, რომელიც ქ. ბათუმის მერიამ ექსპლუატაციაში მიიღო 1999 წლის 25 ნოემბრის 1... გადაწყვეტილებით.

ამასთან, მოსარჩელის განმარტებით ქ. ბათუმის მერიის 2007 წლის 27 თებერვლის 1... ბრძანება იყო უკანონო იმ ნაწილშიც, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებების შეტანა დაევა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე შპს «...» საკუთრების უფლება წარმოეშვა არა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილებით, არამედ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის საფუძველზე. მოსარჩელემ დაუშვებლად მიიჩნია საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის გაუქმება ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ შენობა-ნაგებობაზე შპს «...» საკუთრების უფლება წარმოიშვა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 25 ნოემბრის 1... გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც არ იყო ბათილად ცნობილი, შესაბამისად, არ არსებობდა შენობა-ნაგებობაზე შპს «...» საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გაუქმებას გამოიცხადდა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, დაუშვებელი იყო სადავო მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების საკითხი სადავო გამხდარიყო «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შპს «...» სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 27 თებერვლის 1... ბრძანება, კერძოდ, იმ ნაწილში რომელიც ეხებოდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასა და საჯარო რეესტრისადმი თხოვნას მოცემული გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების უფლების თაობაზე არსებული ჩანაწერის გაუქმების შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ბათუმის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმის მერიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამარ-



თლოს 2007 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; შპს «...» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...», რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 31 ივლისის განჩინებით შპს «...» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმის მერიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; შპს «...» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილებით შპს «...» ... ქ. 1132-ში ... და სავაჭრო პავილიონს შორის ... ბაზრის მოსაწყობად გამოეყო ტერიტორია. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შპს «...» საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია 1999 წლის 1 სექტემბერს განხორციელდა. ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 25 ნოემბრის 1... გადაწყვეტილებით შპს «...» თხოვნა დაკმაყოფილდა; ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა ქ. ბათუმში, ... ქ. 1132-ში მდებარე ... ბაზრის შენობა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 27 თებერვალს 1... ბრძანებით, ძალაში შესვლიდან ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილება. ამავე ბრძანებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილად ცნობილი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების გაუქმება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის (ძალადაკარგულია) მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში ან საკუთრებაში გადაიციმდა კონკურსის ან აუქციონის წესით. ამდენად, კანონი ადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განკარგვის განსაკუთრებულ წესს – ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს ვალდებულებას, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფიზიკურ ან/და იურიდიულ პირზე განეკარგა მხოლოდ კონკურსის ან აუქციონის წესით.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო არ იყო უფლებამოსილი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრების ან სარგებლობის უფლებით პირდაპირი წესით განკარგვა განხორციელებინა, რის გამოც, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილება არაუფლებამოსილი პირის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მეორე ნაწილზე და განმარტა, რომ არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირს ამ აქტის საფუძველზე განხორციელებული ჰქონდა იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის 1-ელი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა», «ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული კოდექსის ამოქმედებამდე მიღებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა შესაძლებელი იყო იმ შემთხვევაში, თუ იგი გამოცემული იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან იგი არაუფლებამოსილი პირის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას წარმოადგენდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...», რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონი, როდესაც მიუთითა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის უფლებით პირდაპირი წესით განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი მხოლოდ

საქართველოს პრეზიდენტი იყო, ვინაიდან, ეს შესაძლებლობა კანონმა მხოლოდ 1999 წლის 22 ივლისს შეტანილი ცვლილებით გაითვალისწინა.

კასატორის განმარტებით, აქტის გამოცემის დროისათვის აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილებას სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გადაცემის შესახებ იღებდნენ შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები. შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერია წარმოადგენდა ერთადერთ უფლებამოსილ ორგანოს, რომელსაც ამ სახის გადაწყვეტილების მიღება შეეძლო.

კასატორმა ასევე აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ქ. ბათუმის მერია არ იყო უფლებამოსილი ბათილად გამოეცხადებინა სხვა, უკვე ლიკვიდირებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 მაისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს «...» საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 3 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის «ა» ქვეპუნქტის საფუძველზე დასაშვებად იქნა ცნობილი შპს «...» საკასაციო საჩივარი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილებით შპს «...» ... ქ. 1132-ში, ... და სავაჭრო პავილიონს შორის ... ბაზრის მოსაწყობად გამოეყო ტერიტორია. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შპს «...» საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია 1999 წლის 1 სექტემბერს «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე განხორციელდა. ქ. ბათუმის მერიის 1999 წლის 25 ნოემბრის 1... გადაწყვეტილებით შპს «...» თხოვნა დაკმაყოფილდა – ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა ქ. ბათუმში, ... ქ. 1132-ში მდებარე ... ბაზრის შენობა, რომელიც საჯარო რეესტრში შპს «...» საკუთრებად დარეგისტრირდა. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის გარდა, მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე შპს «...» საკუთრების უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებული იყო 2004 წლის 20 სექტემბრის 1... სარეგისტრაციო მოწმობა, 2004 წლის 20 სექტემბრის 1... ცნობა დახასიათება და ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 25 ნოემბრის 1... გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებით ასევე დადგინდად მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 27 თებერვალს 1138 ბრძანებით, ძალაში შესვლიდან ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილება. ამავე ბრძანებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილად ცნობილი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების გაუქმება.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 119 გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია) მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტი ადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განკარგვის განსაკუთრებულ წესს – ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს ვალდებულებას, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფიზიკურ ან/და იურიდიულ პირზე განეკარგა მხოლოდ კონკურსის ან აუქციონის წესით, ხოლო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით განკარგვას აღნიშნული კანონი საერთოდ არ ითვალისწინებდა (ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილების გამოცემის დრო მოქმედი რედაქცია). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით განკარგვა შესაძლებელი გახდა მხოლოდ 1999 წლის 22 ივლისს «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონში შეტანილი საკანონმდებლო ცვლილების შედეგად. ამასთან, აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებით, სახელმწიფო მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში ან საკუთრებაში პირდაპირი წესით განკარგვის უფლებამოსილება მხოლოდ საქართველოს პრეზიდენტს მიენიჭა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტი არ იყო უფლებამოსილი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის უფლებით პირდაპირი წესით განკარგვა განეხორციელებინა, რის გამოც საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილება არაუფლებამოსილი პირის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მეორე ნაწილზე და განმარტავს, რომ არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირს ამ აქტის საფუძველზე განხორციელებული აქვს იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის 1-ელი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა», «ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, აღნიშნული კოდექსის ამოქმედებამდე მიღებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა შესაძლებელი არის იმ შემთხვევაში, თუ იგი გამოცემული არის არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ქ. ბათუმის მერიის 2007 წლის 27 თებერვლის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან აღნიშნული აქტით ბათილად ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1999 წლის 28 ივნისის 1... გადაწყვეტილება არაუფლებამოსილი პირის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას წარმოადგენდა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს «...» მიერ სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილების თანახმად, შპს «...» თხოვნა სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემის თაობაზე დაკმაყოფილდა და სადავო მიწის ნაკვეთი, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა დარეგისტრირდა შპს «...» სახელზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე მიიღო კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შპს «...» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.